

La politique d'accueil économique de la CoPLER

pour la période du PLUI (2022-2032)

Document d'orientation approuvé le 15 décembre 2022

Située au sud du roannais, la Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER) est un territoire rural positionné à l'interface des anciennes régions Auvergne et Rhône-Alpes, du Rhône et des bassins de vie de Roanne, Feurs et Tarare. Elle est bordée par le fleuve Loire et traversée par plusieurs axes de communication structurants et stratégiques sur les plans économique et touristique : l'A89 et la RN7 sur la transversale EST OUEST, la RN82 et l'A72 sur la transversale NORD SUD.

Elle rassemble 14 000 habitants et 16 communes, dont 4 bourgs centre de poids équivalent (Neulise, St Just la Pendue, St Symphorien de Lay et Régnv) où se concentre la majorité des activités et services. Ces 4 polarités sont engagées dans un programme « Petites Villes de Demain » (PVD) portée par la CoPLER. Et le territoire vient d'approuver son PLUI (le premier voté dans la Loire) en mars 2022.

De manière complémentaire, la CoPLER s'est engagée dans une réflexion d'ensemble visant à renforcer les principes et modalités de gouvernance au niveau local, de mise en cohérence des politiques publiques et d'allocation des ressources fiscales et financières.

Cette démarche est aujourd'hui aboutie avec l'adoption du pacte de gouvernance, du projet de territoire et du pacte financier et fiscal 2022-2032, par délibération du conseil communautaire de cette même séance du 15 décembre 2022.

Il s'agit désormais de décliner ce dispositif sur le plan opérationnel, notamment en ce qui concerne le développement économique qui constitue un axe majeur d'intervention de la CoPLER.

Comme indiqué dans le projet de territoire, au regard de son développement et de son positionnement géographique stratégique, le territoire de la CoPLER doit maintenir et développer son attractivité économique, poursuivre sa stratégie économique fondée sur le maintien et le développement des entreprises déjà implantées, mais également sur l'accueil de nouvelles créatrices d'emploi ou répondant à des besoins non satisfaits.

Parmi les enjeux de la stratégie économique, le projet de territoire identifie notamment le besoin de réinventer l'offre d'accueil économique dans un contexte de sobriété foncière et d'accompagner les transitions économiques notamment sur le plan industriel, d'insuffler une nouvelle respiration aux commerces de proximité.

Ces enjeux appellent des traductions concrètes en termes tant d'infrastructures que de services d'appui à offrir aux acteurs économiques (foncier et de locaux à vocation économique, moyens organisationnels et logistiques, financement...), en lien avec la politique publique poursuivie.



Dans ce cadre, il s'agit de préciser les principes de la politique d'accueil économique de la CoPLER dans le cadre desquels l'action publique sera conduite, pour les 10 années à venir, correspondant à la période d'application du PLUi.

Cette feuille de route de la politique d'accueil économique de la CoPLER 2022-2032 est détaillée dans le présent document d'orientations, qui, sur la base du diagnostic économique local (1), vise à définir la stratégie d'accueil économique du territoire (2) et les principes d'action qui en découleront (3).

1. Le diagnostic

1-1- Un « territoire d'industrie » fort de son histoire et de sa dynamique économique

➤ Un tissu économique diversifié à dominante industrielle

Historiquement tourné vers l'agriculture, la mécanique et l'industrie textile avec l'implantation de soyeux lyonnais dès le 16ème siècle, le territoire bénéficie encore d'une belle dynamique économique avec **1 150 établissements économiques, 3 600 emplois** maillés sur l'ensemble de nos villages (**dont 1/3 dans l'industrie**), un taux de chômage inférieur de 2 points à la moyenne nationale et un solde de création d'entreprises et d'emplois positif. Plus de 50% des déplacements domicile/travail sont internes à l'EPCI.

Le territoire dispose d'une forte dimension industrielle et compte **plusieurs entreprises leaders** dans des filières très diversifiées et détentrices de savoir-faire uniques ou de pointe. A titre d'exemple, nous pouvons citer : l'Imprimerie Chirat, Rheinzink (leader européen de la fabrication de zinc), Favrichon (céréales bio pour le petit déjeuner), CFC (dernier fabricant de crayons bois), Crystal (charcuterie halal), MSI (sous-traitant du luxe qui a relocalisé le savoir-faire du roulitage en France...) ou encore Volle et Recorbet à Croizet sur Gand (dernières usines de voilage françaises).

Si les secteurs d'activité présents sont très diversifiés, on peut tout de même souligner une **prédominance de 4 filières économiques** à l'instar du territoire du Roannais : le textile, la métallurgie, l'agroalimentaire et l'élevage bovin.

Cette identité et cette dynamique industrielles fortes valent à la CoPLER d'être classée « **Territoire d'industrie** » dans le grand ensemble « Roanne Tarare » aux côtés de 5 autres EPCI, depuis le lancement de cette initiative par le Premier ministre le 22 novembre 2018.

➤ Une dynamique économique continue et supérieure aux moyennes nationale et régionale

Le territoire bénéficie d'un **faible taux de chômage** de 5,8% avec **seulement 364 demandeurs** d'emploi de catégorie A à fin septembre 2022 sur 6270 actifs (source **Pôle emploi**).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-244200830-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 20/12/2022
Affichage 20/12/2022

Le territoire bénéficie d'une **évolution de l'emploi salarié privé supérieure à la moyenne nationale et régionale** :

- Entre 2008 et 2016, l'emploi salarié privé a progressé de 1%, contre une moyenne de - 7,8% sur des territoires similaires présentant les mêmes caractéristiques de structure (effet local de 8,8% par rapport à l'effet structurel observé au niveau national).
- L'évolution d'emplois productifs est également positive sur la période 2008-2016 : +0,6% contre -4,9% à l'échelle régionale.

Cf. étude sur les moteurs de développement à l'échelle de la Région AURA réalisée par OP Conseil en 2017.

406 emplois industriels ont été créés sur les 10 dernières années, et cette dynamique se poursuit, avec la **création de 100 emplois identifiés à 2 ans**, au vu des projets de développement en cours.

Cf. tableau en annexe.

Cette dynamique industrielle permet aussi d'irriguer le tissu commercial, artisanal et de services, qui participe pleinement à la qualité de vie des dirigeants, des salariés et de habitants, constituant ainsi un cercle vertueux pour le territoire.

1-2- Un territoire soumis à une demande économique soutenue et diversifiée

➤ Une demande d'accueil économique forte

Le diagnostic réalisé dans le cadre du PLUI a permis de comptabiliser **71 projets de développement, d'extension ou de requalification réalisés en 10 ans** (période 2005-2015).

Cf. diagnostic et justification des choix PLUI

55 Permis de construire ont été délivrés pour des constructions économiques, représentant ainsi :

- **42 750 m²** bâtis au total,
- **15,87 ha** de foncier commercialisé, soit **19,83 ha** de foncier aménagé (ratio de 0,8 appliqué),
- Soit une consommation moyenne de **1,58 ha/an**.

71% de la surface consommée l'a été en Zones d'Activités, soit 11,33 ha commercialisés et 14,15 ha aménagés, et **29 % en diffus** soit 5,68 ha.

Cf. inventaire dans justification des choix PLUI

Ces constructions sont réparties à parts égales entre créations et extensions de sites :

- créations de sites : 23 PC - 20 229 m² de bâti - 11,33 ha de foncier commercialisé
- extensions de sites existants : 25 PC – 22 521 m² de bâti – 4,87 ha de foncier commercialisé (en plus des réserves des entreprises)

Cf fichier de récolement des permis de construire à vocation économique en annexe

042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 20/12/2022

Affichage 20/12/2022

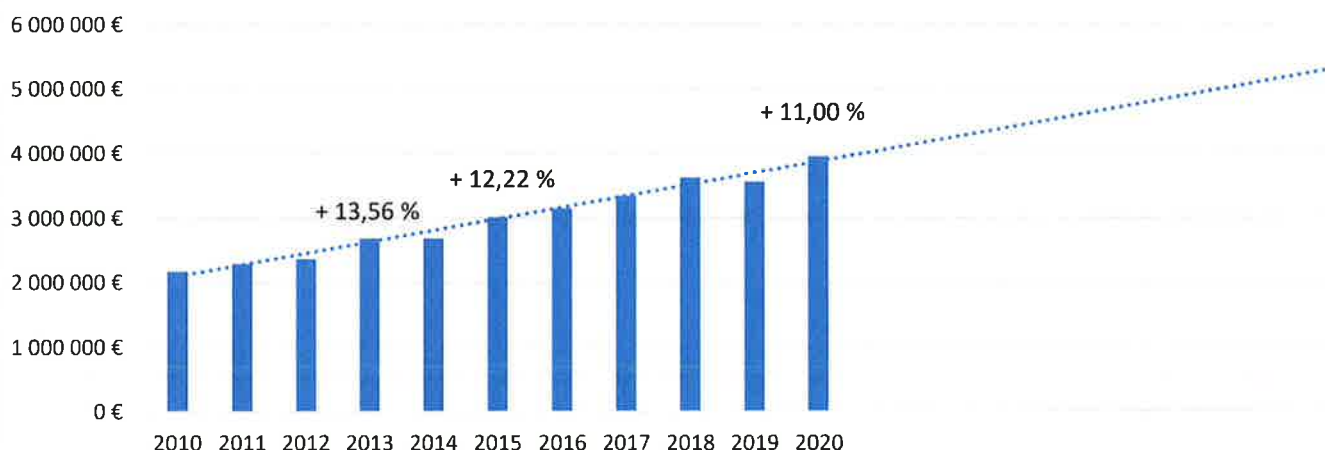
On observe que plusieurs sites industriels diffus n'ont aujourd'hui plus aucune réserve foncière, au regard des nombreux développements depuis 2005.

Dans le même temps, **41 269 m² de friches sur 16 sites ont été réhabilités**, illustrant ainsi la stratégie foncière intercommunale fondée de longue date sur la densification et la valorisation de l'existant avant de recourir aux constructions neuves pour préserver les espaces agricoles de notre territoire. 83,3% a été réaffecté au développement économique. Le changement de destination des friches n'a été envisagé que lorsque les caractéristiques des tenements étaient incompatibles avec le maintien d'une activité économique (absence d'accès, situation au cœur d'un îlot d'habitat...).

Cf fichiers des friches réhabilitées en annexe

Cette dynamique s'observe aussi à travers les bases fiscales économiques du territoire. Sur la période 2010-2020, les bases de CFE (cotisation foncière économique des entreprises) ont quasiment doublé. La dynamique de cette taxe est directement liée aux projets d'implantation et de développement d'entreprises.

Bases de Cotisation Foncière des Entreprises Données 2010-2020 et courbe de tendance



Evolution des bases de CFE de 2010 à 2020 (source données DGFIP)

➤ Une répartition territoriale des projets

On observe une prédominance de la consommation foncière et de la dynamique économique sur la commune de Neulise, compte tenu de la présence de la seule zone d'activités à vocation industrielle et d'artisanat de production. Les autres zones locales à vocation artisanale de proximité réparties sur le territoire étant quasiment pleines et proposant des surfaces bien inférieures.

Parallèlement, 5 autres communes ont bénéficié de constructions économiques.

Si l'on ajoute les friches, plus de la moitié des communes du territoire, soit 9, ont bénéficié d'au moins une implantation ou d'un développement industriel ou artisanal de production sur



leur territoire, illustrant ainsi une fois de plus le maillage économique local. Parmi les projets permis par la requalification de friches, on peut citer MSI à Saint Symphorien de Lay (sous-traitant Hermès avec 80 emplois), Goût chou à St Just la Pendue (fabrication de repas bio et locaux pour les crèches avec 12 emplois) ou encore Arc en ciel à Régny (sérigraphie d'interfaces machines avec 19 emplois).

- Des délocalisations d'entreprises et d'emplois subies face à la pénurie passée de terrain

La pénurie de terrains industriels ou d'artisanat de production vécue sur le territoire entre 2014 et 2021, dans l'attente de l'ouverture à la commercialisation du Parc des Jacquins Ouest, a entraîné l'évasion d'entreprises vers le Rhône et la perte de prospects, du fait de l'absence d'une offre disponible, et ce peu de temps après la mise en service du barreau complet de l'72/A89 qui place le territoire à une position stratégique privilégiée, à moins d'1 heure des 3 métropoles régionales (Lyon, Saint-Etienne et Clermont-Ferrand).

A titre d'exemple, faute de foncier disponible, nous avons récemment observé les décisions de départs suivants :

- SMEF : déménagement à Montagny en 2018. Perte de 15 emplois sur le site du Forestier à Régny,
- Hugotag : déménagement de l'ensemble de l'usine à Balbigny à l'été 2022. Perte de 50 emplois et de toute la fiscalité économique.
- Crystal : déménagement de 50% de la production et de l'équipe à l'été 2021 à Saint André sur Vieux Jonc (01). Perte de 90 emplois sous 6 mois et d'une part de la fiscalité économique.

C'est dans ce contexte, et en vue de conforter sa dynamique et de favoriser notamment le maintien et le développement d'activités et d'emplois de production, maillés sur le territoire, en plus des activités d'artisanat, de commerces et de services de proximité, que la stratégie d'accueil économique de la CoPLER est définie. Elle est notamment traduite dans le Plan local d'urbanisme intercommunale (PLUI) approuvé par délibération du Conseil communautaire de la CoPLER en date du 24 mars 2022.

2- Une stratégie d'accueil économique réinventée dans un contexte de sobriété foncière

Afin d'offrir les conditions d'accueil pour toutes les entreprises susceptibles de s'implanter, de se maintenir ou de se relocaliser sur son territoire dans le cadre de stratégie globale de développement économique (cf. projet de territoire du tryptique validé au conseil communautaire du 15 décembre 2022), la CoPLER s'est attachée dans l'élaboration de son PLUI à proposer 3 types d'offres sur l'ensemble de son territoire :

- Une offre industrielle et d'artisanat de production,
- Une offre artisanale,
- Une offre commerciale de centre bourg et de zones.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet 20/12/2022

Affichage 20/12/2022

Cette offre globale s'attache à répondre à un triple enjeu :

- Répondre à l'urgence des demandes des entreprises,
- Répondre aux besoins des différents stades de vie de l'entreprise,
- Garder une capacité d'accueil économique dans un contexte de sobriété foncière.

Les activités économiques et les espaces les accueillant sont des composantes essentielles d'un aménagement cohérent et équilibré de la CoPLER, de son attractivité et de son impact positif sur l'économie de proximité.

2-1- L'offre industrielle et d'artisanat de production

2-1-1- Le foncier : le Parc des Jacquins à Neulise, seule zone à vocation industrielle et d'artisanat de production du territoire depuis 25 ans **7 ha disponibles**

➤ Une stratégie de développement économique initiée dès 1992

La CoPLER a, dès son origine, souhaité créer une offre à vocation industrielle en aménagement en 1996 un parc d'activités intercommunal, le Parc d'activités des Jacquins, sur la commune de Neulise, aux portes de l'échangeur sud de la RN82 à 2x2 voies. L'aménagement de ce parc d'activités a été dès le départ prévu en 2 secteurs d'aménagement, Est et Ouest.

Aujourd'hui, le Parc des Jacquins Est est entièrement commercialisé, seules 2 parcelles de propriété privée restaient à bâtir par les propriétaires, d'une surface totale d'1,4 ha, mais elles ont été rachetées en 2022 par la communauté de communes dès l'approbation du PLUI, afin de disposer d'une offre foncière complémentaire permettant d'assurer la réponse à la demande de la filière industrielle qui est un point majeur de la stratégie de développement économique de la copler. Un projet de développement industriel est actuellement à l'étude sur ces parcelles pour permettre une implantation d'entreprise nouvelle

Il compte 18 PME/PMI et 400 emplois, soit un ratio de **40 emplois/ha, un bel exemple d'utilisation « efficace » de l'espace au service des habitants.**

Face à la constance des demandes d'implantation d'entreprises et afin d'anticiper une pénurie de terrains sur les Jacquins, la CoPLER a lancé en 2009 le projet d'aménagement du secteur « Ouest », sur une réserve foncière de 11 ha (dont 8,5 commercialisables) de l'autre côté de l'échangeur actuel, et ce conformément à sa politique de développement économique engagée depuis 20 ans.

Ce nouveau secteur est désormais ouvert à la commercialisation. 3 ha sont d'ores et déjà vendus ou sous option, 5,5 ha restent commercialisables. Au vu du rythme de commercialisation constaté d'une moyenne d'1ha par an depuis l'origine du par cet des réservations et demandes en cours, le foncier devrait en principe être entièrement vendu sous un délai de 5 ans maximum. Il est donc nécessaire de penser d'ores et déjà à la capacité d'accueil de production complémentaire du territoire à moyen terme.

➤ Un projet à vocation industrielle et de création d'emplois.

Le Parc (secteurs Est et Ouest) a clairement pour vocation **d'accueillir des activités industrielles, d'artisanat de production ou de services aux entreprises qui soient créatrices**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2022
Affichage : 20/12/2022

d'emplois. Compte tenu de la raréfaction du foncier et du potentiel d'attractivité du Parc, la Commission Economie de la CoPLER lors de sa séance du 1^{er} avril 2021 a confirmé la nécessité d'afficher une stratégie d'accueil claire et a validé la cible d'entreprises suivante : des PME industrielles, de production ou de services aux entreprises, avec un ratio de 30 emplois/ha. L'usage d'eau potable dans le process industriel est par ailleurs exclu. Cette offre s'adresse essentiellement à des entreprises matures en capacité de porter un investissement foncier et de construction.

➤ Un projet concerté à une échelle territoriale plus large et intégré dans l'offre environnante

A noter que ce projet est en cohérence, de longue date, avec les autres politiques publiques conduites à l'échelle de l'arrondissement, départementale, régionale, nationale et européenne. Dès l'origine, les deux secteurs Est et Ouest du Parc des Jacquins ont été intégrés dans le **schéma départemental des zones d'activités** et ont fait l'objet d'une labellisation « Qualité Loire » par le Conseil Départemental.

La commune de Neulise et ce faisant le Parc a été inscrit en **zone d'Aide à Finalité Régionale AFR** (Cf. annexe) pour la période 2007/2013 puis 2014/2020. Ce zonage a été défini conjointement par le préfet de région et le comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires, puis validé par la Commission Européenne. Seules 29 communes de la Loire et 11 de l'arrondissement de Roanne en bénéficient.

Dans ce cadre, l'intérêt et le positionnement du Parc des Jacquins ont été entérinés par rapport à :

- sa situation de « **porte d'entrée** » **du roannais** et plus largement de « seuil » entre Forez et Roannais.
- son **positionnement sur des PME-PMI de taille moyenne et créatrices d'emplois**, qui ne trouvent pas forcément un lieu d'accueil sur les grandes zones du département.

2-1-3- Des sites d'activités économiques diffus existants à conforter **8,45 ha de zonage mobilisable pour des extensions**

Cette catégorie correspond aux sites économiques existants dont la localisation est diffuse.

De **nombreux bâtiments industriels occupés sont maillés sur l'ensemble du territoire**. Il s'agit soit de sites individuels, soit de sites partagés. La plupart sont le fruit de la requalification d'anciens sites industriels déjà réhabilités et réinvestis grâce à l'appui initial de la collectivité.

Il est primordial de permettre à ces entreprises de maintenir leur activité et de la développer sur place, afin de maintenir la situation économique et de l'emploi, conforter le dynamisme et prévenir les friches de demain. A cet effet, plusieurs STECAL ont été créées dans le PLUI, en continuité des sites existants pour autoriser leur extension sur modification simplifiée.

2-1-4- Des bâtiments existants **0 m² disponible**

Les bâtiments à vocation industrielle (caractéristiques d'accès de hauteur) sont aujourd'hui entièrement occupés par des entreprises, aucun bâtiment vacant de ce type

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

2024-06-10 10:56:10 - 2022-06-10 10:56:10 DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 20/12/2022

Affichage 20/12/2022

n'est disponible immédiatement, ce qui ne permet pas de mobiliser des solutions d'implantation rapidement et entraîne des pertes de projets, notamment de relocalisation industrielle.

Tous les bâtiments à loyers préférentiels ou mutualisés sont également occupés, c'est le cas de la Résidence d'entreprises (pépinière) de la CoPLER et l'hôtel d'entreprises de la CCI Lyon Métropole Saint Etienne Roanne, tous deux proposés à la location sur le Parc des Jacquins.

2-1-4- Une friche industrielle à requalifier 7 ha à terme

Il existe **un potentiel à 3 ans minimum sur la friche Jalla à Régny**, d'une surface totale de 7 ha dont 3,65ha de bâti. Ce site, en cessation d'activité depuis fin 2016 est toujours propriété du Groupe Descamps qui a fait l'objet d'un arrêté de dépollution en septembre 2018 arrivé ce jour à son terme, mais qui n'a été suivi d'aucune réalisation par l'entreprise. Un travail conduit sous l'autorité de la DREAL pour amener l'entreprise à remplir ses obligations est le préalable à toute acquisition et réalisation de travaux de requalification. Parallèlement, une démarche de programmation urbaine est engagée sur le site, ce projet comptant dans les priorités du projet politique de la CoPLER (cf. tryptique validé par le conseil du 15/12), mais elle ne pourra aboutir qu'après application du principe pollueur payeur.

Excepté le site Jalla, aucune autre friche n'existe plus sur le territoire, un important travail de requalification ayant été conduit au cours des dernières années (cf. partie 3).

Compte tenu de ces éléments, une partie du site sera au mieux disponible à 3 ans. **Aucune offre foncière ou immobilière à vocation industrielle ou d'artisanat de production n'est disponible immédiatement sur le territoire de la CoPLER pour de nouvelles implantations hors parc des Jacquins.**

2-2- L'offre artisanale de proximité 1,14 ha disponibles et 3428 m² de bâti

Il existe cinq zones d'activités locales, parallèlement au Parc des Jacquins, toutes aménagées par les communes avant le « virage » des Grenelles de l'environnement et le transfert de compétence à la CoPLER. Ces zones ont vocation à accueillir des projets artisanaux ou commerciaux de zone.

Parmi elles, seules 2 zones disposent de disponibilités foncières réduites.

- La ZA Lafayette (secteur artisanal) à Saint Symphorien de Lay . 1 parcelle de 0,24 ha, reste disponible à la vente (à noter que 1,27 ha est en cours de vente pour 4 projets - protocoles d'accord signés) ;
- La ZA Les Bruyères à Neulise nord : 0,9 ha (0,64 ha sont également proposés, mais sans maîtrise foncière et intention du propriétaire de céder le foncier).

Le territoire dispose de quelques bâtiments vacants maillées dans les villages qui peuvent accueillir des petits projets artisanaux de proximité. La surface moyenne disponible est de 240 m². Et **la surface bâtie totale disponible depuis plus d'un an est seulement de 1880 m² sur l'ensemble de la CoPLER.**

Cf fichier des bâtiments vacants en annexe.

Accusé de réception Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 20/12/2022

Affichage 20/12/2022

Dans ce contexte, seules les parcelles déjà viabilisées en cœur de zones d'activités sus-visées, pour un total de 1,14 ha, sont maintenues dans le PLUI, aucune extension ou nouvelle zone à vocation artisanale n'est prévue, priorisant l'accueil de projets dans le bâti existant.

A plus long terme, seront envisagées des investigations sur la zone du Forestier à Régnny, pour reconquérir les tènements « vieillissants » du site et porter un vrai projet de réaménagement global à vocation artisanale de proximité, en partenariat avec EPORA.

2-3- L'offre commerciale 0 ha disponible et des locaux de centres bourgs

Le territoire fonde principalement sa stratégie d'accueil commercial sur **les locaux de centre bourg** afin de dynamiser les cœurs de villages, avec une approche différenciée sur les polarités et les autres villages.

Pour répondre à la diversité des besoins, seules **deux zones à vocation commerciale** sont identifiées dans le PLUI pour l'accueil de projets qui ne sont pas « accueillables » en centre bourg compte tenu de leurs contraintes techniques (taille de bâti nécessaire et/ou du flux de véhicules) mais elles ne disposent plus de disponibilité :

- La ZA Lafayette - secteur commercial (zonage U1c),
- La ZA de la gare à Régnny (zonage U1c).

Cette stratégie d'offre économique a été traduite dans :

- le PLUI récemment approuvé par délibération n° 2022-011-C du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER) en date du **24 mars 2022**
- le triptyque de la CoPLER proposé à l'approbation du Conseil communautaire le 15/12/22.

Afin d'aller plus loin, il convient désormais de valider les principes d'action, qui serviront de feuille de route opérationnelle pour mettre en œuvre la politique d'accueil économique du territoire de la CoPLER.

3. Les principes d'action

3-1- Les orientations

Comme exposé précédemment, la situation du territoire est marquée par des stocks (notamment immobiliers) insuffisants pour répondre aux besoins des entreprises, à moyen ou long terme, mais aussi immédiats (« clés en main »).

Il est nécessaire aussi de dimensionner et d'adapter l'offre aux différents types d'activités et stades du cycle de vie des entreprises. Par exemple, on observe entre autres une **carence de locaux finis, mutualisables et louables à un tarif accessible pour les jeunes entreprises de production**, ce à quoi il convient de répondre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 20/12/2022
Affichage 20/12/2022

Dans ce cadre, les actions à mener reposent sur les principes suivants :

- Accompagner le développement endogène et exogène
- Accompagner le parcours résidentiel de l'entreprise à travers un bouquet d'offres :
 - Les outils ante-crédation : les locaux à la carte
 - Les outils d'accompagnement à la création et au développement des jeunes entreprises : pépinière et hôtel d'entreprises
 - Les outils d'accueil longue durée des entreprises : locaux partagés ou individuels en bail
 - Le foncier en zone d'activités pour les besoins de construction
 - Le foncier mitoyen de sites existants pour les besoins d'extension de entreprises.
- Accompagner les différents types d'activités en cohérence avec la stratégie intercommunale : l'industrie et l'artisanat de production, l'artisanat de proximité, le tertiaire, les services et le commerce.

Par ailleurs, ce plan d'action doit veiller notamment à répondre aux enjeux d'aménagement du territoire et à fonder son développement sur les atouts/aménités de chaque axe de communication structurant du territoire :

➤ RN82 et le Parc des Jacquins :

- Cible : vocation industrielle, d'artisanat de production et de services aux entreprises (avec une exclusion des activités logistiques et des activités consommatrices d'eau potable dans leur process)
- Objectif d'emplois : ratio de 30 emplois/ha
- Lieu privilégié pour l'accueil d'activités exogènes sur le territoire
- Disponibilités :
 - Foncier (dispo immédiate) /
 - Accompagnement à la création et au développement des entreprises (pas de dispo)
- Pistes d'action : remobilisation de locaux et/ou construction immobilière pour répondre très rapidement aux enjeux de jeunes projets ou urgents en plus du foncier économique disponible.

➤ RD9 et le futur site Jalla :

- Cible : vocation industrielle, d'artisanat de production et de services aux entreprises avec une priorisation sur les activités consommatrice de gaz et/ou d'eau potable dans leur process, au vu de la ressource disponible sur la commune de Régný. La capacité de traitement des eaux usées très importante figure aussi dans les atouts de ce site du fait de l'existence d'une STEP de niveau industrielle.
- Objectif d'emplois : ratio de 20-25 emplois/ha (ratio moindre que sur les Jacquins dans une logique d'aménagement du territoire et de soutien à l'activité sur la vallée du Rhins, moins attractive que le reste du territoire)
- Lieu privilégié pour l'accueil d'activités aux flux limités (éviter les rotations trop importantes de camions au vu de l'implantation en centre bourg)
- Disponibilité : 1^{ère} phase à fin 2025

Modèle de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Reception par le préfet 20/12/2022
Affichage 20/12/2022

- RN7 (diffus et ZA Lafayette) :
 - Cible : toutes activités
 - Développer et adapter l'offre de services de proximité et renforcer la fonction de polarité commerciale et de services principale de Saint Symphorien de Lay sur le territoire.

Par ailleurs, à l'échelle de l'ensemble du territoire, les actions doivent répondre aux principes suivants :

- Maintenir le maillage d'activités industrielle existant, lié à l'histoire du territoire et maintenir la vocation industrielle de sites diffus en cas d'arrêt ou de cession d'activités.
- Accompagner la dynamique artisanale et commerciale de proximité des centres-bourgs
- Veiller à répondre aux enjeux de sobriété foncière et ainsi à recycler des locaux vacants, en favorisant les activités créatrices d'emplois et en orientant les activités avec une zone de chalandise locale apportant un service à la population sur les locaux vacants de petites surfaces.

3-2- Les outils opérationnels

Il convient en outre de mobiliser différents outils opérationnels, pour assurer de la disponibilité de terrains et de locaux économiques pour répondre aux besoins d'implantation et de développement des entreprises.

Il importe aussi de veiller à l'optimisation et à la bonne affectation de l'immobilier et du foncier économiques, compte tenu des stocks limités, de l'ambition de sobriété foncière et des enjeux et besoins exprimés dans les filières d'activités.

Cette intervention est appelée à être mise en œuvre de différentes manières :

3-2-1- Proposer des solutions foncières/immobilières

Plusieurs offres ont été identifiées comme en carence dans le diagnostic PLUI et dans l'observation des locaux vacants du territoire, à savoir :

- Offre immobilière pour les premières étapes du parcours résidentiel des entreprises.
- Offre immobilière à vocation industrielle ou d'artisanat de production,

Disposer d'une offre immédiatement disponible et à loyers maîtrisés est indispensable pour permettre de capter des projets de localisation industrielle, de soutenir la création ou le développement de jeunes entreprises, et de concilier l'offre avec le temps d'un projet économique.

Une action volontariste de la CoPLER est donc attendue en la matière, en direct ou en partenariat avec des acteurs publics/privés (SEM) ou privés, afin de proposer ces solutions d'implantation.

Concernant **la cible industrielle, d'artisanat de production et de services aux entreprises** (B to B), cette intervention peut se traduire de différentes manières

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 20/12/2022

Affichage 20/12/2022

- L'acquisition/transformation/location de futurs bâtiments à vendre sur le Parc des Jacquins,
- L'acquisition/transformation/location de bâtiments industriels diffus sur le territoire,
- La construction de bâtiments en blanc ou d'ateliers partagés sur le Parc des Jacquins,
- La constitution de réserves foncières en continuité des sites industriels existants pour permettre leur possible extension demain au lieu de les voir déménager en générant de nouvelles friches,
- L'acquisition et l'aménagement de la friche Jalla à Régnny, avec une mise en service progressive à un moment où les Jacquins seront sur le point d'être entièrement commercialisés.

Ces solutions de locaux clés en main doivent permettre de capter des projets qui nécessitent une grande réactivité et/ou un coût adapté, ce qui représente un enjeu fort pour un territoire d'industrie qui s'inscrit dans un contexte national et régional de relocalisation industrielle.

Pour la cible des jeunes entreprises, une location en deçà du prix du marché et progressive doit être envisagée pour accompagner la montée en puissance de l'entreprise, dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'action devra porter en priorité sur les bâtiments :

- qui se situent sur des emplacements stratégiques en terme d'image (entrée de parc d'activités, bord de nationale...),
- qui présentent des caractéristiques techniques en phase avec la demande notamment industrielle /de production(hauteur sous plafond, quai, pont roulant...),
- qui présentent des caractéristiques techniques permettant une modularité et un accueil partagé pour répondre aux premières étapes du parcours résidentiel de l'entreprise et permettre ainsi l'installation d'entreprises ou porteurs de projets en émergence

Concernant **la cible artisanale de proximité** (B to C), cette action peut se traduire par :

- L'acquisition et l'aménagement de bâtiments ou d'ateliers partagés diffus sur le territoire, en profitant des locaux vacants.
- Des réserves foncières pour des aménagements à plus long terme, avec une identification prioritaire du site artificialisé du Forestier à Régnny sur lequel des investigations doivent être menées.

Concernant **la cible commerciale ou de services de proximité**, cette action peut se traduire par :

- l'acquisition et l'aménagement de locaux de centre bourgs, dans la limite des compétences communautaires de la CoPLER, l'urbanisme commercial restant de la compétence communale (cf. délibération du Conseil communautaire du 22 février 2018 définissant la politique locale du commerce et de soutien aux activités commerciale d'intérêt communautaire),
- le soutien d'ingénierie à travers le poste de manager du commerce.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 20/12/2022

Affichage 20/12/2022

3-2-2- Proposer de nouveaux montages patrimoniaux

D'une manière générale, il conviendra aussi de proposer de nouveaux montages patrimoniaux, dans le contexte de raréfaction foncière, avec notamment, en fonction des situations :

- des clauses de retour ou de droit de préférence à la collectivité en cas d'abandon de projet ou de cessions futures.
- la recherche de solutions visant à concéder des droits réels (bail à construction...) plutôt qu'à céder le foncier,
- une politique de veille et acquisition foncière pour la constitution de réserves pour du développement économique de long terme, notamment artisanal. Un partenariat avec l'EPOA semble adapté.

Dans ce cadre, il est proposé d'approuver les principes de la stratégie de mise en œuvre de la politique de développement économique de la CoPLER tels que sus-exposés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200630-20221215-2022-80-CC-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 20/12/2022

Affichage 20/12/2022

