

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DES BAUX ALPILLES

SEANCE DU 21 MARS 2024

DELIBERATION N°30/2024

NOMBRE DE MEMBRES			DATE DE LA CONVOCATION	DATE D'AFFICHAGE
EN EXERCICE :	PRESENTS :	VOTANTS :	15 MARS 2024	15 MARS 2024
40	27	34		
OBJET :	Approbation de l'inventaire des Zones d'Activité Economique (ZAE) sur le territoire de la Communauté de Communes Vallée des Baux-Alpilles – Approbation			
RESUME :	<p>Conformément à la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience », les intercommunalités, compétentes en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique (ZAE), doivent réaliser un inventaire de leurs zones.</p> <p>Cette procédure implique une concertation auprès des occupants et propriétaires de zones. Elle permet d'approfondir la connaissance du foncier économique du territoire et de son occupation en recensant d'une part, les terrains ou des locaux inoccupés, obsolètes ou dégradés, favorables à des projets de remise en activité ou de requalification et d'autre part, les réserves foncières potentielles, disponibles pour le développement de nouveaux projets.</p> <p>Il est proposé à l'assemblée d'approuver l'inventaire des ZAE de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles.</p>			

L'an deux mille vingt-quatre,
le vingt-et-un mars,
à dix-huit heures, le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle des fêtes de la commune d'Eygalières, sous la présidence de M. Hervé CHERUBINI.

PRESENTS : MMES ET MM. ALI OGLOU Grégory ; ARNOUX Jacques ; BLANC Patrice ; BLANCARD Béatrice ; BODY-BOUQUET Florine ; CALLET Marie-Pierre ; CARRE Jean-Christophe ; CHERUBINI Hervé ; CHRETIEN Muriel ; COLOMBET Gabriel ; ESCOFFIER Lionel ; FAVERJON Yves ; GARCIN-GOURILLON Christine ; HERTZ Benoît ; JODAR Françoise ; LICARI Pascale ; MARIN Bernard ; MAURON Jean-Jacques ; MORICELLY Benjamin ; MOUCADEL Stéphanie ; PELISSIER Aline ; PONIATOWSKI Anne ; ROGGIERO Alice ; SANTIN Jean-Denis ; THOMAS Romain ; UFFREN Marie-Christine ; VILLERMY Jean-Louis (suppléant de M. GESLIN Laurent).

ABSENTS : MMES ET MM. BISCIONE Marion ; CASTELLS Céline ; MANGION Jean ; MARECHAL Edgard ; MILAN Henri ; SALVATORI Céline.

PROCURATIONS :

- De Mme DORISE Juliette à M. COLOMBET Gabriel ;
- De M. FRICKER Jean-Pierre à Mme ROGGIERO Alice ;
- De M. GARNIER Gérard à M. HERTZ Benoît ;
- De Mme MISTRAL Magali à M. FAVERJON Yves ;
- De M. OULET Vincent à M. CHERUBINI Hervé ;
- De Mme PLAUD Isabelle à Mme BODY-BOUQUET Florine ;
- De Mme SCIFO-ANTON Sylvette à M. ARNOUX Jacques ;

SECRETARE DE SEANCE : M. VILLERMY Jean-Louis (suppléant de M. GESLIN Laurent)

Le Conseil communautaire,

Rapporteur : Yves FAVERJON

Vu le code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L5211-4-2 ;

Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience » ;

Vu l'article L318-8-1 et L318-8-2 du code de l'urbanisme ;

Vu les statuts de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, notamment sa compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activité économique » ;

Vu la délibération du 25 octobre 2017 approuvant les périmètres des zones d'activités de la Communauté de communes et les projets de mise à disposition en découlant ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n°143/2022 approuvant le lancement de l'élaboration de l'inventaire des ZAE sur le territoire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles.

Monsieur le Vice-président rappelle aux élus présents que la Communauté de communes, compétente en matière de zones d'activités économiques, est tenue de réaliser un inventaire de ses zones conformément à la réglementation. Il précise le cadre réglementaire, les modalités de mise en œuvre et présente l'inventaire réalisé ainsi que son bilan :

Cadre réglementaire : Article 220 de la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

La Communauté de communes est compétente en matière de développement économique et aménagement, depuis 2017.

Depuis la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, l'article L.318-8-1 et suivants du code de l'urbanisme imposent aux EPCI d'établir un inventaire précis des Zones d'Activité Economique (ZAE) situées sur leur territoire. Pour chacune d'entre-elles, celui-ci doit notamment comporter un état parcellaire des unités foncières (surfaces, propriétaires...), l'identification des occupants et le taux de vacance.

Cet inventaire doit faire l'objet d'une consultation des propriétaires et occupants des ZAE pendant une période de 30 jours. L'inventaire doit être transmis aux autorités compétentes en matière d'élaboration des documents de planification à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou de tout document en tenant lieu, et du programme local de l'habitat (pour les intercommunalités disposant de cette compétence, ce qui n'est pas le cas sur notre territoire).

L'inventaire devra être actualisé au moins tous les 6 ans.

Cet inventaire doit permettre aux collectivités de disposer d'une meilleure connaissance du foncier et de l'occupation de leurs zones d'activités, pour déterminer des stratégies foncières et économiques visant notamment à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Méthodologie mise en œuvre

L'inventaire a été réalisé en interne par une équipe projet sur ses huit zones d'activités. Les espaces inventoriés correspondent aux périmètres des ZAE, tels que délimités par le conseil communautaire du 25 octobre 2017. Une consultation a été menée auprès des propriétaires et occupants, par la mise à disposition d'un questionnaire mis en ligne le 7 septembre 2023 sur différents canaux de communication. Aucune contribution n'a été apportée. L'état des lieux des zones a été établi à l'appui de données foncières et économiques (données fiscales notamment) et un complément d'informations a été apporté par des enquêtes de terrain et du phoning auprès des entreprises.

Ce travail a permis de lister un état parcellaire des unités foncières, l'identification des occupants et le taux de vacance. Egalement, le nombre d'emplois dans chaque zone et la consommation foncière dédiée.

Un tableau par zone a été produit précisant :

- le type d'activité,
- le nombre d'entreprises,
- la présence d'habitations,
- la typologie des occupants,
- les terrains encore disponibles et la vacance.

L'ensemble de ces éléments permet d'identifier le taux d'occupation par les entreprises, les disponibilités foncières pour accueillir de nouvelles activités ou en permettre l'extension, ainsi que le potentiel de densification des parcelles.

Sont également précisés les points durs, freins au développement économique, tels que les zones inondables et les présences d'habitations.

Présentation de l'inventaire et de son bilan

Surface totale des 8 zones : 137 hectares

Surface bâtie : 16%

Nombre d'entreprises : 308

Nombre d'emplois : 2 843

Les zones sont majoritairement à vocation artisanale, tournées également vers les services et commerces (avec quelques industries dans certaines). La présence d'habitations est constatée dans toutes les zones, avec également des piscines, pouvant conduire à l'absence ou la quasi-disparition d'activités économiques dans certaines zones.

Bien que 37% des parcelles peuvent être densifiées, il faut analyser le profil d'occupant (propriétaire occupant ou propriétaire bailleur) et l'usage du bien (logement ou activité) pour apprécier le vrai potentiel de mutation. Cette donnée est à croiser également avec la réglementation du Plan Local d'urbanisme et des contraintes de zone inondable notamment. Ainsi, les conditions de retour vers de l'activité semblent compliquées sur de nombreuses zones.

Le potentiel résiduel de terrain à bâtir ne s'élève qu'à 8% et le taux de vacance est faible, à hauteur de 6%. Cette faible disponibilité foncière ne constitue pas une réponse suffisante au maintien d'une activité économique adaptée au territoire, compte tenu de son attractivité.

Au global l'efficacité foncière est faible avec seulement 2 entreprises par hectare. Ce ratio évalue l'efficacité foncière des zones et constitue un élément de référence pour les documents de planification supra (SRADDET ; SCOT) au regard des objectifs d'optimisation foncière à appliquer dans le cadre de la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette.

On note par ailleurs une grande disparité entre les zones, avec un nombre d'emplois allant de 13 à 972 (en excluant la mono-zone de la Laurade qui compte 428 employés pour une seule entreprise).

En conclusion, le bilan de l'inventaire permet de souligner la rareté du foncier économique et sa non optimisation. Or, compte tenu des nouvelles réglementations nationales, des enjeux environnementaux et agricoles actuels, les extensions de zones d'activités ne peuvent plus être envisagées comme cela l'a été ces quarante dernières années. La Communauté de communes, dans le cadre de ses compétences et au regard de ce constat, souhaite garantir sur du long terme une politique stratégique d'intervention adaptée. Une réflexion sur de nouveaux outils visant à préserver et valoriser ce foncier économique est en cours et fera l'objet d'une présentation lors d'un prochain Conseil Communautaire.

Le Conseil communautaire, vu l'inventaire des zones d'activités économiques joint à la présente et après avoir ouï l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré :

Délibère :

Article 1 : Approuve l'inventaire des zones d'activité économique sur le territoire de la Communauté de communes Vallée des Baux-Alpilles, conformément à l'article L318-8-2 du code de l'urbanisme au titre de la loi « Climat et Résilience ».

Article 2 : Autorise Monsieur le Président, ou son représentant, à signer l'ensemble des pièces ou documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Article 3 : Dit que cette délibération sera transmise aux autorités compétentes en matière de Schéma de Cohérence Territoriale et Plan Locaux d'Urbanisme.

Par : **POUR : 34 VOIX** – UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits

Le Président,
Hervé CHERUBINI

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Marseille dans un délai de deux mois à compter de sa notification. La juridiction administrative compétente peut notamment être saisie via une requête remise ou envoyée au greffe du tribunal administratif ou aussi par l'application Télérecours citoyen accessible à partir du site www.telerecours.fr.