



# INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE DE LA CCVBA

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 »

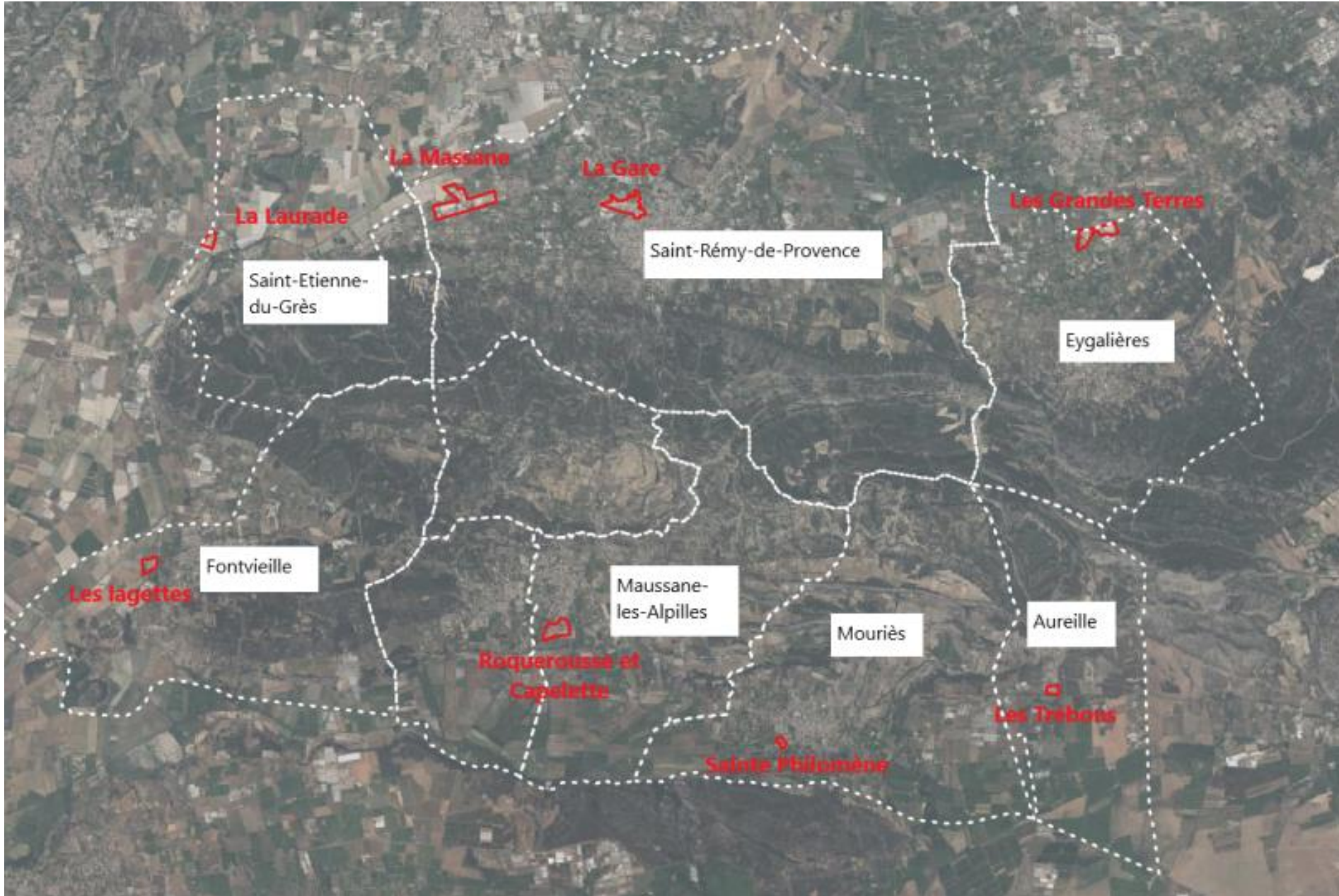
Article L318-8-2 du code de l'urbanisme

# Ordre du jour : Inventaire des zones d'activité

Loi Portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021

1. Les ZAE du territoire
2. Rappel réglementaire loi Climat et résilience
3. Analyse zone par zone
4. Bilan : dynamique économique et sobriété foncière

# I. Les zones d'activité du territoire



# 1. Les zones d'activité du territoire

## Etat des lieux depuis 2017

Commune	ZA	Surfaces en m <sup>2</sup>	Projets		Zonage PLU
			Requalification	Création	
<b>Aureille</b>	Les Trébons 1	51194	Fait en 2022	Création d'une nouvelle ZA en cours d'étude	UE + 2AUe
<b>Maussane</b>	Roquerousse et Capelette	169331	Travaux d'entretien de la végétation		UE
<b>Mouriès</b>	Sainte-Philomène	29777	Pluvial : évacuation + enrobé trottoir + éclairage public (LED) + élagage de la haie de cyprès à l'entrée de la zone. Aménagement de l'entrée de zone (2016-2017).		UE
<b>Fontvieille</b>	Les Lagettes	85163	A l'étude en 2024 + reprise de la totalité de la voirie conduisant à la ZA par la commune en novembre 2022		UE
<b>Saint-Etienne-du-Grès</b>	La Laurade	71913	Reprise de la fondation du pont sur la roubine vieille + transfert de la voirie communautaire à la commune en novembre 2022		UE
<b>Eygalières</b>	Les Grandes Terres	203025	Requalification partielle en 2022	Les Grandes Terres2 livrée en décembre 2022	UE
<b>Saint-Rémy-de-Provence</b>	La Massane	462859		ZA Massane 4 livrée entre 2019	1AUe
	La Gare	257716	Fait en 2019	ZA Massane 3 livrée en 2022	2AUe
					UE

=> La totalité des luminaires des zones a été basculé en LED en 2019, et ce, en programmant des abaissements de puissance. <sup>4</sup>

# 2. Rappel réglementaire

## loi NOTRe 2015 et loi climat et résilience 22 août 2021

### **2017 Transfert de compétence :**

Les zones d'activité économique sont transférées à la communauté de communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Quelles zones sont concernées ?

La loi dite NOTRe supprime la mention « d'intérêt communautaire » aussi, compte-tenu de l'absence de définition légale de la notion de zone d'activité économique, il a été défini par le conseil communautaire du 25 octobre 2017 un faisceau d'indices suivant :

- La vocation économique de la zone est mentionnée par un « zonage économique » (UE, AUE, 2AUE...) dans un document d'urbanisme approuvé ou dans le précédent document d'urbanisme en vigueur (POS) ;
- La zone représente un ensemble coordonné d'entreprises agglomérées autour de voiries publiques destinées à cet effet et entretenues par la commune ;
- La zone est le fruit d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, PAE...), initiée par la commune qui a créé les premiers équipements (voiries, réseaux...);
- La zone traduit une volonté publique actuelle et future d'un développement économique coordonné

**2021 Contexte :** La loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021, prône l'absence d'artificialisation nette et impose aux intercommunalités un inventaire des zones d'activité économique comprenant :

- ▶ 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.
- ▶ 4° **La consultation des propriétaires et occupants** des zones d'activité économiques (pendant une période de 30 jours avant l'arrêt de l'inventaire).

**La suite :** cet inventaire devra ensuite être transmis, le cas échéant, si elle est distincte de l'intercommunalité :

- à la collectivité compétente en matière de SCoT
- à celle compétente en matière de document d'urbanisme ou de document en tenant lieu
- et à celle compétente en matière de programme local de l'habitat.

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

## 2. Rappel réglementaire Opportunité d'analyse foncière et économique

### Enjeux :

- ▶ Une réponse aux exigences de la Loi Climat et Résilience, devant être apportée avant le 22 août 2023...  
... mais des exigences insuffisantes pour une bonne connaissance et une vision stratégique des ZAE du territoire
  - ▶ Nécessité d'y associer une réflexion sur le nombre d'emplois, le potentiel constructible et la densité
  - ▶ Avoir une vision globale de la disponibilité foncière par zone et à l'échelle du territoire et améliorer la connaissance du tissu économique.
- La réalisation de l'inventaire des ZAE doit répondre aux exigences de la loi mais permet d'aller au-delà et constitue un véritable outil d'aide à la décision sur l'avenir de nos zones.

### Pour chaque zone, il est donc présenté :

- Son périmètre
- Un tableau de synthèse listant les informations réglementaires
- Les caractéristiques de la zone
- Une cartographie

## 2. Rappel réglementaire Opportunité d'analyse foncière et économique

### ► **La méthode mise en place :**

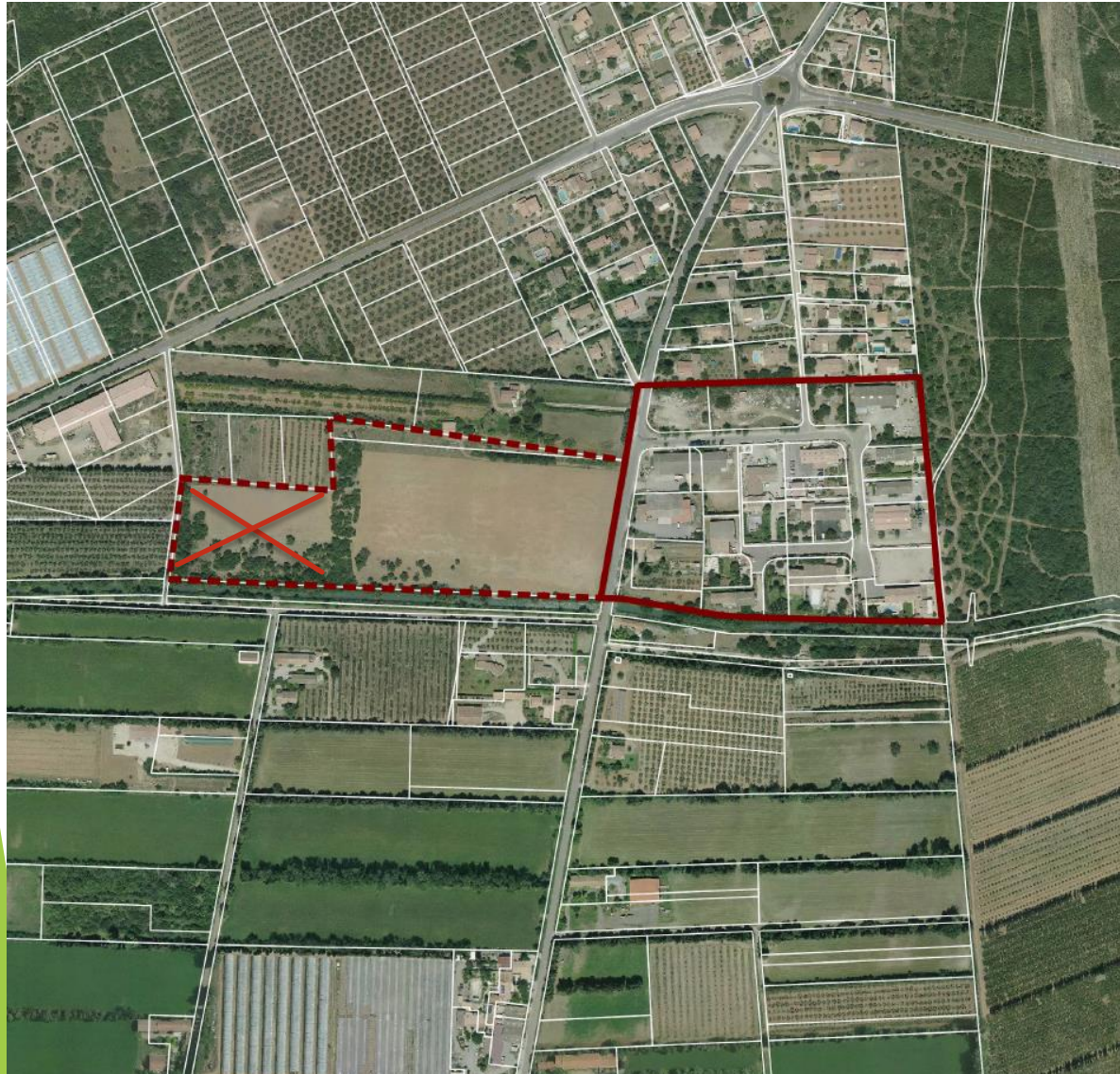
- **Définition des périmètres de zones d'activité économique** : à partir des PV de mise à disposition de 2017 et du référentiel Sud Foncier Eco
- **Etat parcellaire des unités foncières** composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire : A partir des Fichiers Fonciers (données fiscales).
- **Identification des entreprises occupantes** : A partir du référentiel Sud Foncier Eco et des enquêtes de terrains.
- **Calcul d'un taux de vacance** par zone d'activité tel que demandé par la loi à partir des données fiscales et des enquêtes de terrain.
- **Calcul du nombre d'emplois** par entreprise : appels téléphoniques réalisés par le service développement économique.

### ➤ **Réalisation d'un outil par le service SIG** : cartographie interactive à disposition des services

<https://ccvba.lizmap.com/websig/index.php>

- ### ➤ **Consultation des propriétaires/occupants** : Mise à disposition d'un questionnaire en ligne le 07/09/2023 sur différents canaux de communication de la CCVBA. Aucune contribution n'a été apportée.

# 3. Inventaire zone par zone Aureille – Zone d'activité Les Trébons



**AUREILLE**  
**ZA des Trébons**


Localisation générale




## Légende

ZA communautaire

Périmètre (projet) actuel

 ZA existante

 Projet d'extension

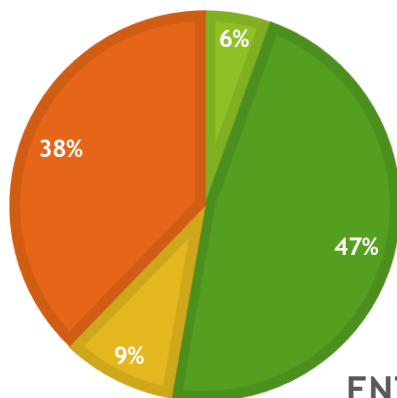
Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m <sup>2</sup> de la zone
ZA Trébons	19	51 194
Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
11	25	24



# ZA Les Trébons en quelques chiffres. Caractéristiques de la zone

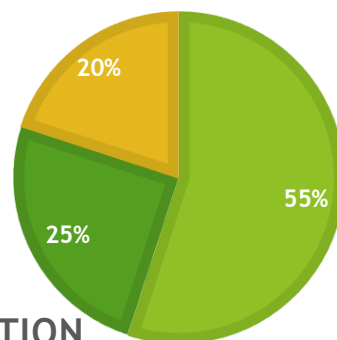
## DESTINATION DE LA ZONE

■ équipement public ■ artisans ■ services ■ commerce



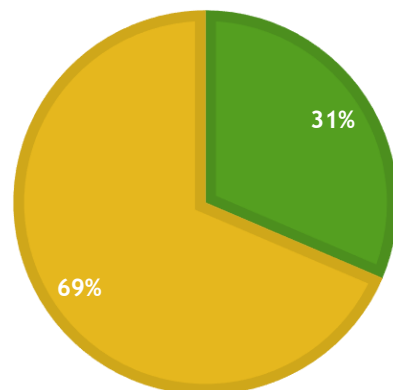
## TYPE D'OCCUPANT PO/LOCATAIRE

■ PO ■ L ■ PO/L



## PART ENTREPRISES/HABITATION

■ 19 NB UF ■ 11 NB entreprises ■ 24 NB logements



## Caractéristiques de la ZAE :

2 terrains à bâtir et équipés -1 terrain avec un PC déposé

2 locaux entièrement vacants et 1 appartenant à la CCVBA - taux de vacance : 11%

25 emplois

Emploi comptabilisé : le dirigeant non salarié + CDD + CDI + stagiaire + apprenti.

A dominante artisanale et propriétaires occupants.

Présence importante d'habitations.

Vacance faible mais avec un potentiel intéressant à exploiter : il s'agit de l'ancien moulin. Attention car il y a 2 logements existants adossés à l'atelier, rendant l'installation d'une activité sensible à proximité immédiate.

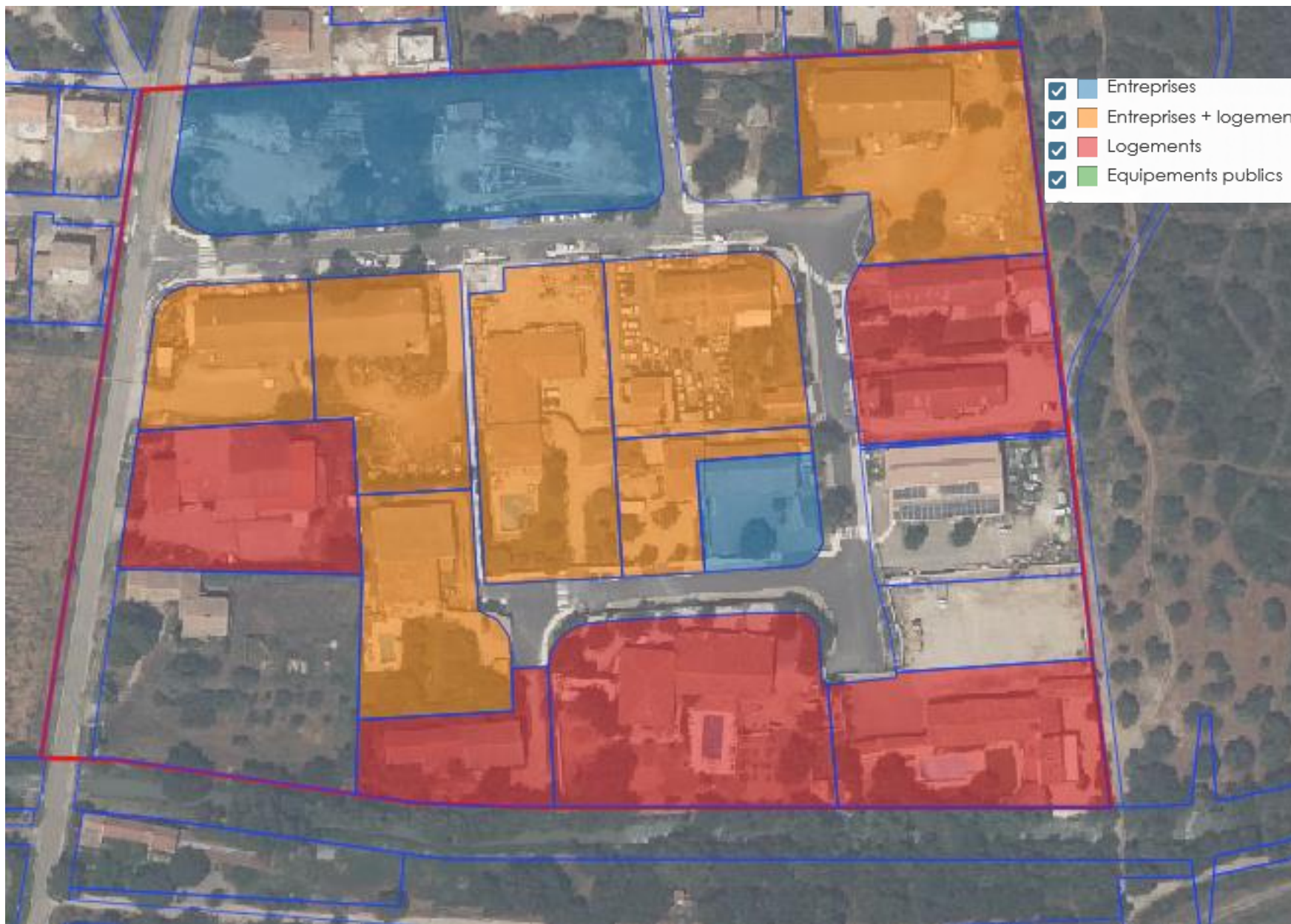
Densification possible des parcelles situées en entrée de zone.

Projet d'extension de zone en cours d'étude : parcelle BO56 en zone 2Aue (enjeux écologiques).

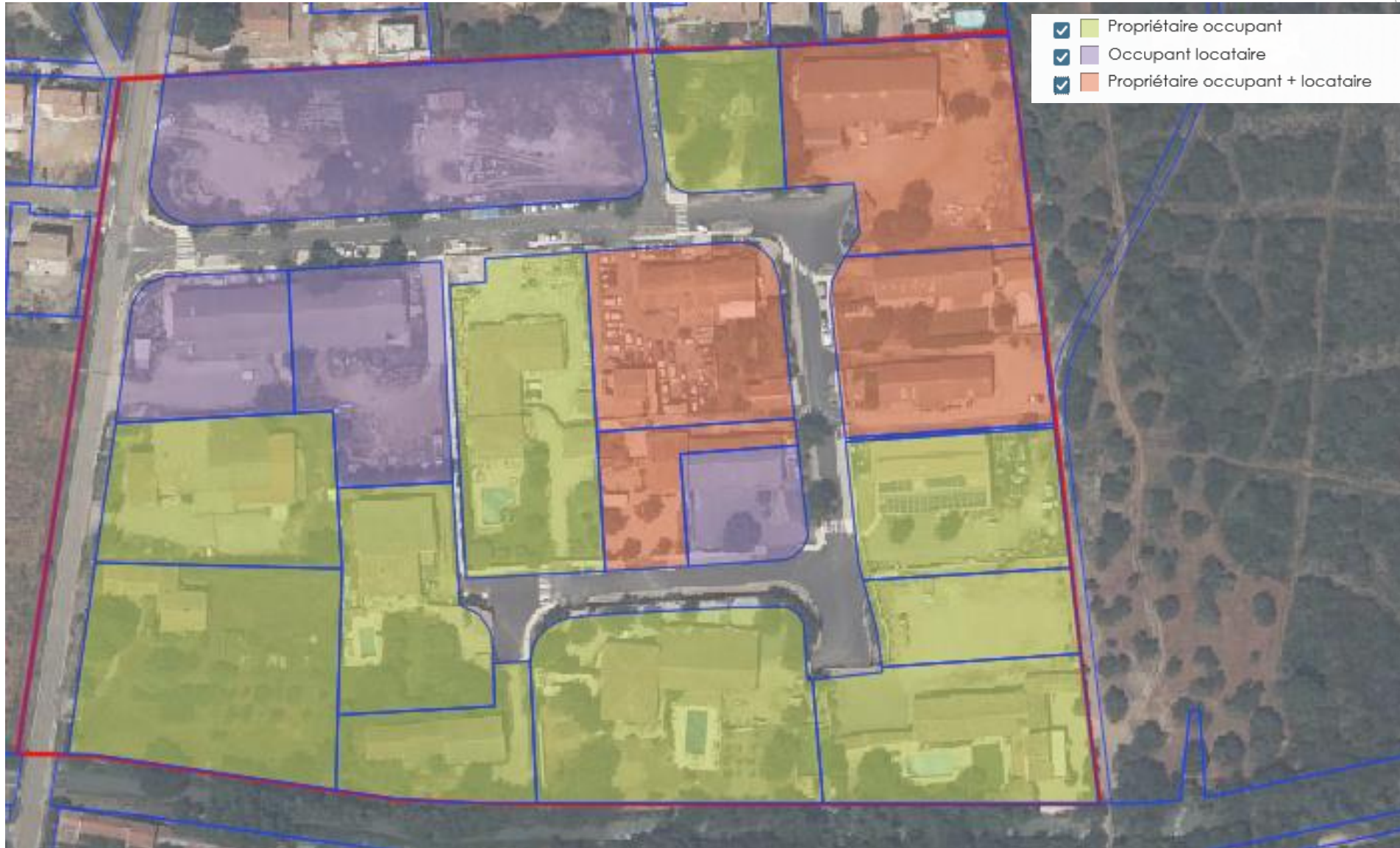
Espace public de qualité car refait en 2022 - Amélioration de l'attractivité de la zone et qualité de vie des occupants de la zone.

Part de l'habitation : présente avec 5 piscines rendant le retour vers un usage exclusivement économique difficile.

# Caractéristiques de la zone des Trébons



# Caractéristiques de la zone des Trébons



# ZA Les Trébons en quelques chiffres. PLU et densité

## REGLEMENT DE LA ZONE et SERVITUDES du PLU 2021

Zone UEa

Zone 2AUe –parcelle BO56-

Logement interdit et annexes/extensions aussi.

Emprise au sol limitée à 60% du terrain

Site Inscrit des Alpilles (avis ABF)

SUP1 GRTgaz : Servitude autour des canalisations de transport de matières dangereuses et SUP1 SPSE (hydrocarbures) (Avis gestionnaire)

Zonage indicatif de soumission à autorisation de défrichement

Espaces exposés (espaces soumis aux OLD)

Pas de risque inondation

## Occupation de la zone :

11% de vacance (2 bâtiments)

63% des parcelles peuvent être densifiées car espace libre >80% (12 parcelles)

11% de terrain à bâtir : maîtrise foncière publique et privée

Parcelles BO 131 et 102 préemptées par la CCVBA en juin 2021

## Densité économique :

Nombre d'emplois dans la zone : 25

Nombre d'emplois/hectare : 5

Nombre d'entreprises/hectare : 2

### ❖ Réponse règlementaire :

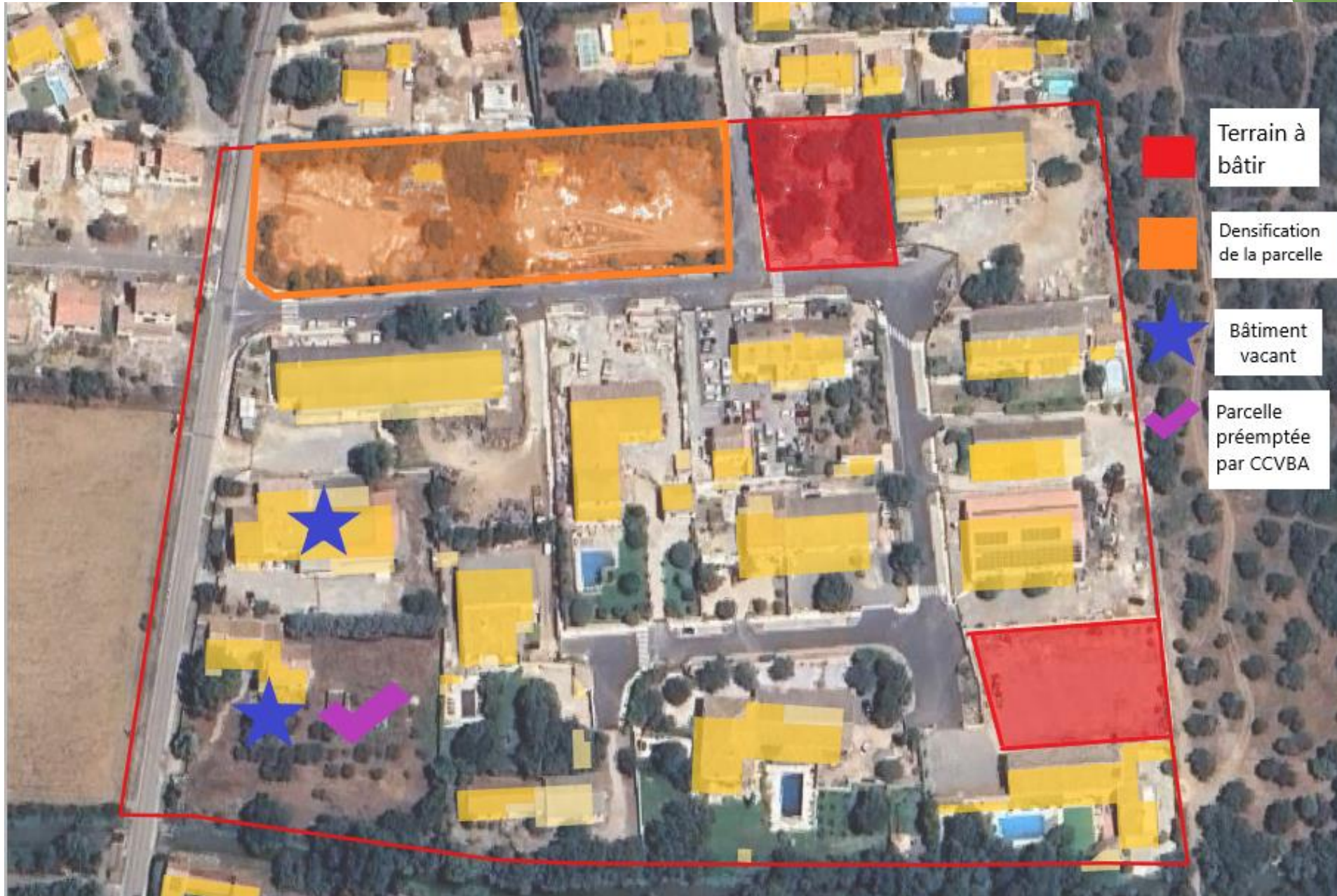
Servitudes peu contraignantes pour l'élaboration d'un projet de construction à destination économique.

❖ Analyse technique : Possibilité de densification de certaines parcelles mais elles sont majoritairement à usage mixte « habitation/activité » voir complètement à usage d'habitation (avec un ou plusieurs logements), ce qui est un frein au renforcement des activités économiques dans la zone.

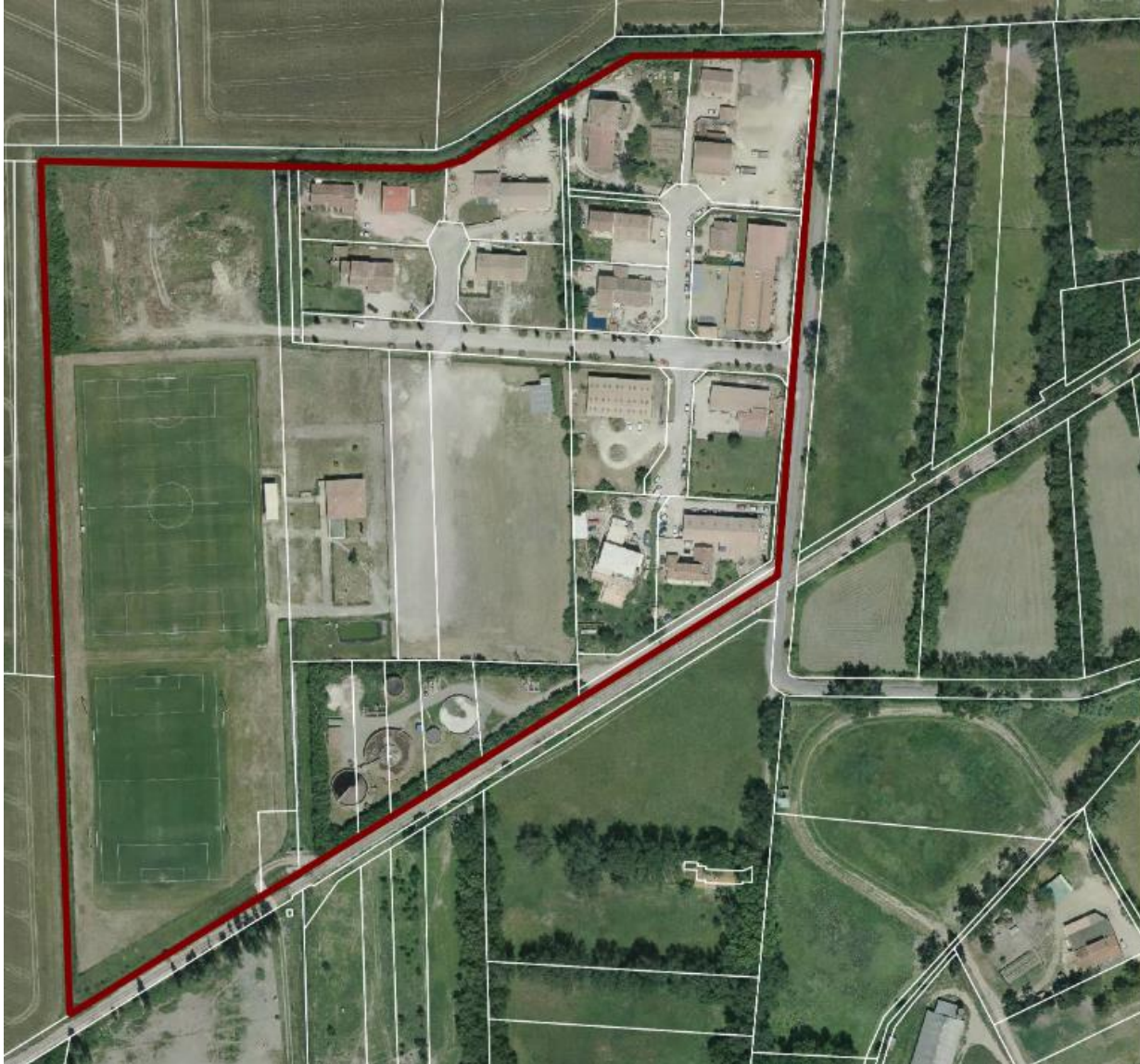
=> Vrai potentiel pour les bâtiments vacants et sur les parcelles en entrée de zone.

=> Vrai potentiel pouvant accueillir des activités économiques : terrain à bâtir et parcelles préemptées par la CCVBA.

# ZA Les Trebons : vacance et potentiel de densification



# 3. Inventaire zone par zone Fontvieille - Zone d'activité Les Lagettes




**FONTVIEILLE**  
**ZA des Lagettes**

Périmètre de la ZA

**Légende**

Périmètre

 Zone d'activité

Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m de la zone
ZA les Lagettes	15	85 163

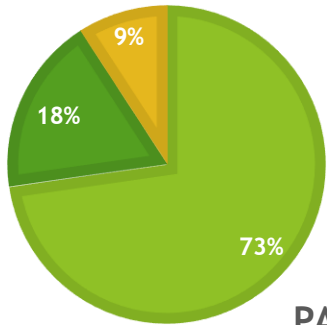
  

Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
10	40	12

# ZA Les lagettes en quelques chiffres. Caractéristiques de la zone Les Lagettes

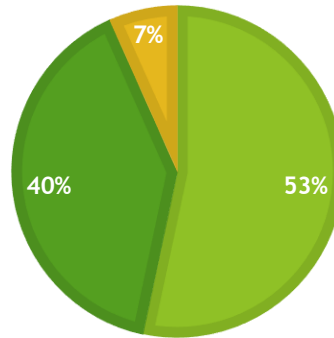
## DESTINATION DE LA ZONE

■ Artisanats ■ Commerces ■ Services



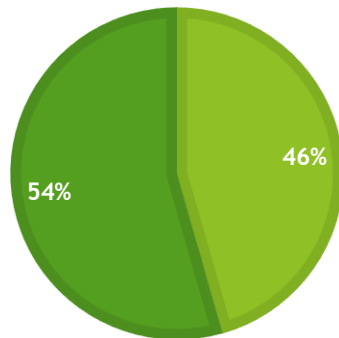
## TYPE D'OCCUPANT PO/LOCATAIRE

■ PO ■ L ■ PO/L



## PART ENTREPRISE/HABITATION

■ NB entreprises 10 ■ NB logements 12



### Caractéristiques de la ZAE :

0 terrain à bâtir

Aucune vacance

40 emplois - bonne attractivité au regard du nb d'UF  
Emploi comptabilisé : le dirigeant non salarié + CDD + CDI + stagiaire + apprenti.

A dominante artisanale

Présence d'habitations mais mitage limité.

Requalification de l'espace public à envisager.

Densification possible de 8 parcelles

- Part de l'habitation : présente peu impactante 12 logements/15 UF  
3 piscines seulement facilitant un retour vers un usage économique.

# Caractéristiques de la zone des Lagettes





# ZA Les Lagettes en quelques chiffres. PLU et densité

## REGLEMENT DE LA ZONE et SERVITUDES du PLU

Zone UE et zone A

Logement de fonction de 30m<sup>2</sup> autorisé

Emprise au sol limitée à 60% du terrain

Aléa inondation : Fort

## Occupation de la zone :

0 vacance

0 terrain à bâtir

53% des parcelles peuvent être densifiées car espace libre >80%

## Densité économique :

Nombre d'emplois dans la zone : 40

Nombre d'entreprises/hectare : 1

Nombre d'emplois/hectare : 5

- ❖ Réponse réglementaire : une partie de la ZA est en zone agricole (stade municipal) ne permettant pas de construire et/ou densifier le foncier
- ⇒ l'ensemble de la zone d'activité est situé en zone inondable « aléa fort ».
- ⇒ En zone UE, il est seulement interdit les ERP (catégorie 1 à 4) mais les nouvelles constructions à usage d'activité sont autorisées.
- ❖ Analyse technique : Possibilité de densification de certaines parcelles mais elles sont majoritairement à usage mixte « habitation/activité » voir complètement à usage d'habitation ce qui est un frein au renforcement des activités économiques dans la zone.

# 5. Inventaire zone par zone

## Mouriès – Zone d'activité Sainte-Philomène




**MOURIES**  
**ZA de Sainte-Philomène**

**Périmètre de la ZA**

**Légende**

Périmètre

 Zone d'activité

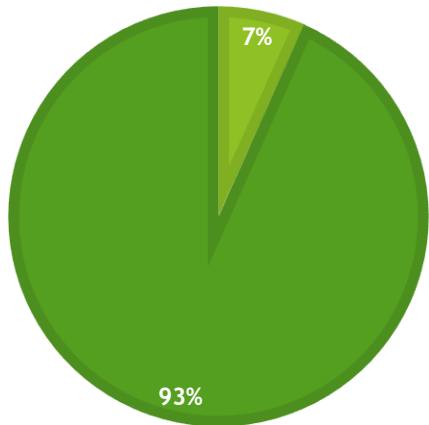
Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m de la zone
ZA Sainte-Philomène	13	29 777

Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
1	13	14

# ZA Sainte-Philomène en quelques chiffres. Caractéristiques de la zone

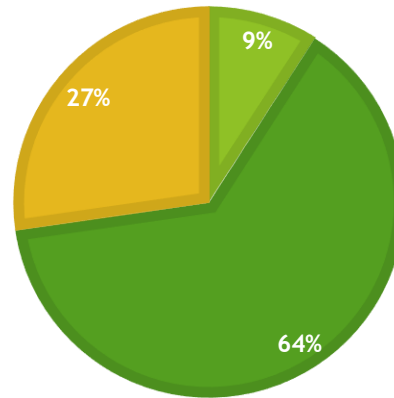
PART ENTREPRISE/HABITATION

■ NB entreprises ■ NB logements



TYPE D'OCCUPANT PO/LOCATAIRE

■ PO/L ■ PO ■ L



## Caractéristiques de la ZAE :

0 terrain à bâtir

Aucune vacance

1 entreprise comptant 13 emplois

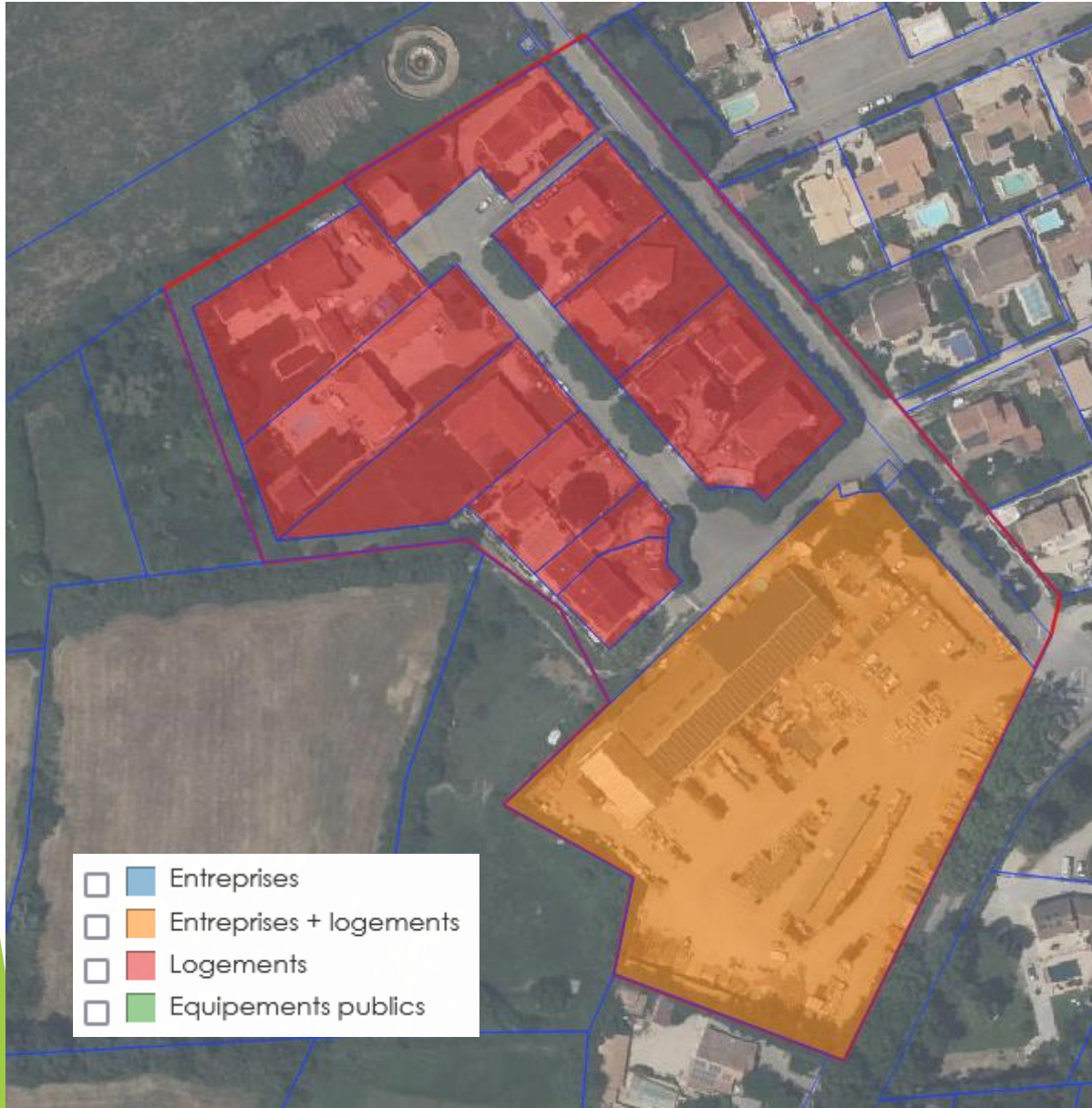
A dominante commerciale avec la présence de PROVENCE MATERIAUX

Présence importante d'habitations : +80%

Direction à prendre : maintien en ZAE nécessitant des acquisitions ou basculer en zone uniquement résidentielle.

- Part de l'habitation : fortement présente 14 logements/13 UF  
5 piscines rendant le retour vers un usage exclusivement économique difficile.

# Caractéristiques de la zone Sainte-Philomène



# ZA Sainte-Philomène en quelques chiffres. PLU et densité

## REGLEMENT DE LA ZONE et SERVITUDES du PLU

Zone UE

Logement interdit et annexes/extensions aussi.

Toute la zone est située en zone B1 Aléa inondable faible

Emprise au sol limitée à entre 30% et 50% du terrain en zone inondable

Périmètre de protection des monuments historiques(avis ABF)

## Occupation de la zone :

0 vacance

0 terrain à bâtir

50% des parcelles peuvent être densifiées car espace libre >80%

## Densité économique :

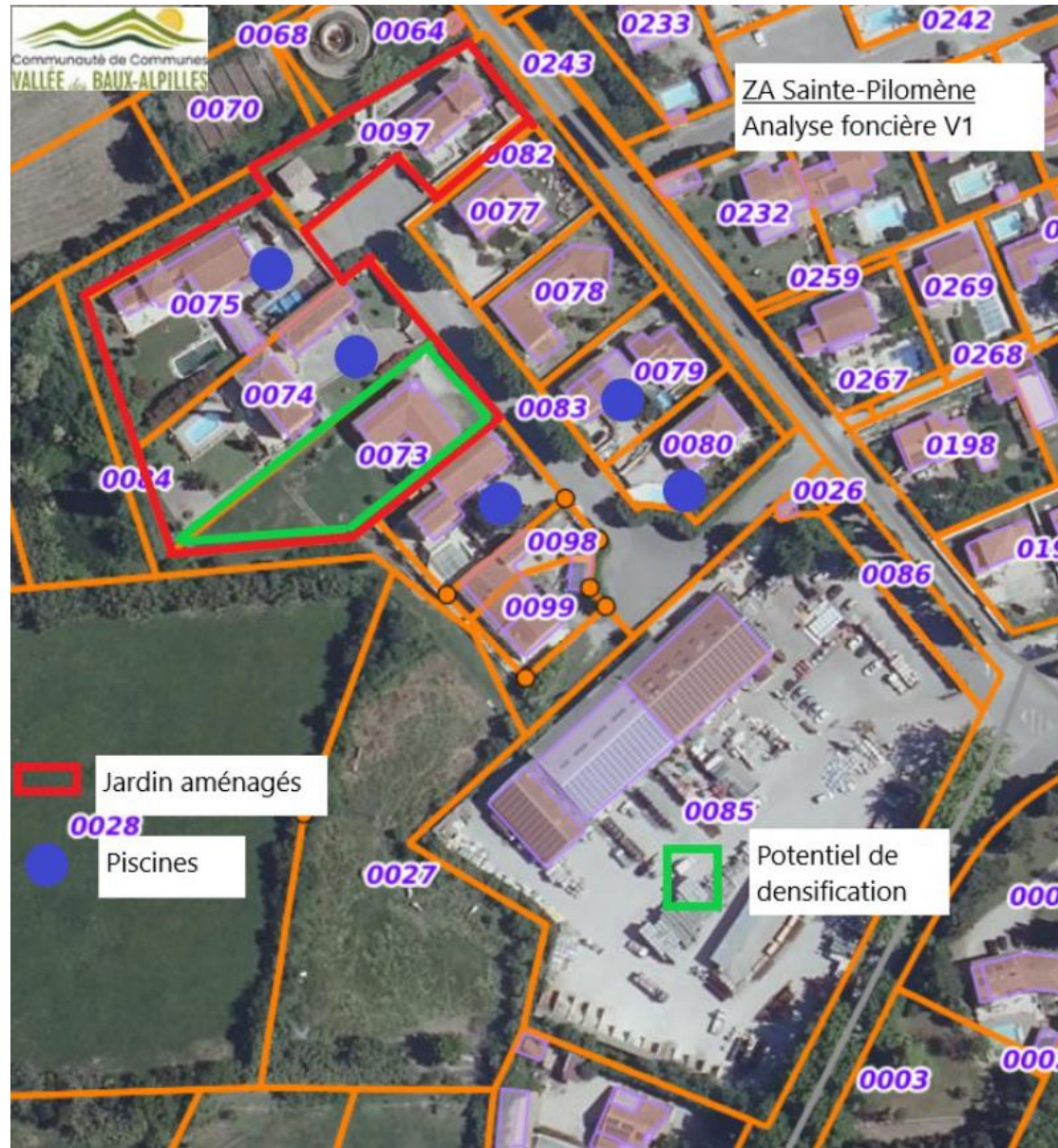
Nombre d'emplois dans la zone : 13

Nombre d'emplois/hectare : 4

Nombre d'entreprises/hectare : 1

- ❖ Réponse règlementaire : La ZA est impactée par la zone inondable qui limite l'emprise au sol des constructions à 30%/50% de l'unité foncière. Comme les terrains sont déjà tous bâtis, cela permet des projets de constructions supplémentaires attenants ou non, que de façon résiduelle.
- ❖ Analyse technique : Possibilité de densification de certaines parcelles mais elles sont toutes à usage exclusivement d'habitation , ce qui est un frein au renforcement des activités économiques dans la zone.  
=> Parcelle AZ 73 avec potentiel de densification car surface non bâtie encore disponible (soit 84%) / ES max : 50%.
- ❖ Compte tenu des chiffres avancés et avant de se lancer dans une politique de reconquête économique, il faut préalablement arbitrer le devenir de la zone : son maintien en zone d'activité ou la basculer en zone résidentielle ?

# Sainte-Philomène : vacance et potentiel de densification




# 3. Inventaire zone par zone Saint-Etienne-du-Grès – Zone d'activité La Laurade

**SAINT-ETIENNE-DU-GRES**  
**ZA de la Laurade**

**Périmètre de la ZA**

### Légende

Périmètre

 Zone d'activité

Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m de la zone
ZA la Laurade	1	71 913

Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
1	428	1

# Saint-Etienne-du-Grès – Zone d'activité La Laurade

## Extrait du tableau /caractéristiques de la zone

### Caractéristiques de la ZAE :

- 1 unité foncière occupée par une seule entreprise
- 1 entreprise comptant 428 emplois - extrêmement attractive
- Le mitage de l'habitation n'est pas un sujet dans cette zone.
- La voirie n'est plus communautaire depuis novembre 2022.
- Un terrain identifié pour du co-voiturage à l'entrée de la zone mais en dehors de la zone (à étudier).

### Potentiel de densification :

- Zone PLU : UE (logement de fonction autorisé)
- Emprise au sol actuelle : 50% de l'unité foncière
- Le terrain est concerné par plusieurs aléas inondables Fort (Zone R2) et Modéré (Zone B1).
- Marge de recul : 50m depuis la RD57

### Densité économique :

- Nombre d'emplois dans la zone : 428
- Nombre d'emplois/hectare : 60
- Nombre d'entreprises/hectare : 1

### Occupation de la zone :

- 0 vacance
- 0 terrain à bâtir
- L'unité foncière peut être densifiée car la surface non bâtie > 80% de la parcelle
- Entreprise ayant un besoin en espace pour l'exercice de manœuvre/stockage/stationnement et densification pour ses besoins en bureaux.

Maintenir comme zone d'activité car 1 seule entreprise sans voirie communautaire ?





### 3. Inventaire zone par zone Maussane-les-Alpilles – Zone d'activité Roquerousse et Capelette



**MAUSSANE-LES-ALPILLES**  
**ZA de Roquerousse et Capelette**


Périmètre de la ZA

Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m <sup>2</sup> de la zone
ZA Roquerousse et Capelette	44	169 331

Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
42	210	39

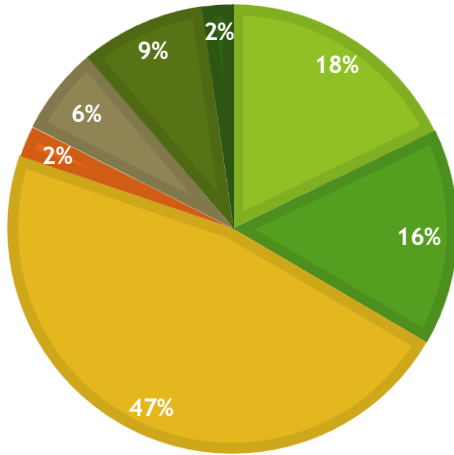
#### Légende

Périmètre

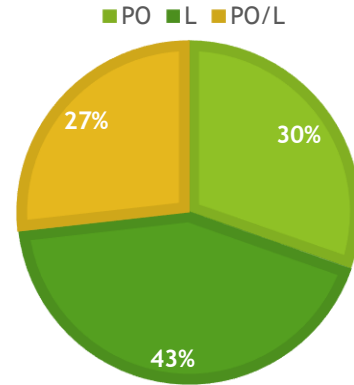
 Zone d'activité

# ZA Roquerousse et Capelette en quelques chiffres. Caractéristiques de la zone

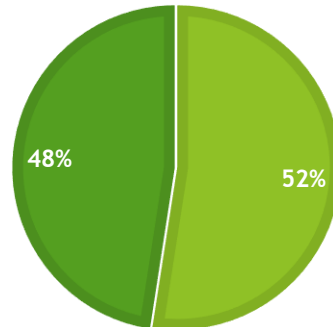
## DESTINATION DE LA ZONE



## TYPOLOGIE DES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS



## PART ENTREPRISE/HABITATION



Part de l'habitation : fortement présente 39 logements/44 UF  
19 piscines rendant le retour vers un usage exclusivement économique difficile.

## Caractéristiques de la ZAE :

1 terrain à bâtir : Terrain à bâtir communale et MAD de la CCVBA mais forte contrainte de constructibilité suite aux vestiges archéologiques.

2 locaux vacants (bureaux) mais taux occupation important

188 emplois - zone attractive

Emploi comptabilisé : le dirigeant non salarié + CDD + CDI + stagiaire + apprenti.

Tournée vers le services + commerces/artisans.

Présence importante d'habitations et nombreuses annexes.

# Caractéristiques de la zone Roquerousse et Capelette



# Caractéristiques de la zone Roquerousse et Capelette



# ZA Roquerousse et Capelette en quelques chiffres. PLU et densité

## REGLEMENT DE LA ZONE et SERVITUDES du PLU

Zone UE

Logement de fonction de 100m<sup>2</sup> autorisé avec annexes

Emprise au sol limitée à 60% du terrain

Risque inondation : Bande de sécurité, aléa fort et aléa modéré.

Recul le long de la RD

## Occupation de la zone :

Un bâtiment comportant 2 bureaux vacants

1 terrain à bâtir

48% des parcelles peuvent être densifiées car espace libre >80%

## Densité économique :

Nombre d'emplois dans la zone : 210

Nombre d'emplois/hectare : 12

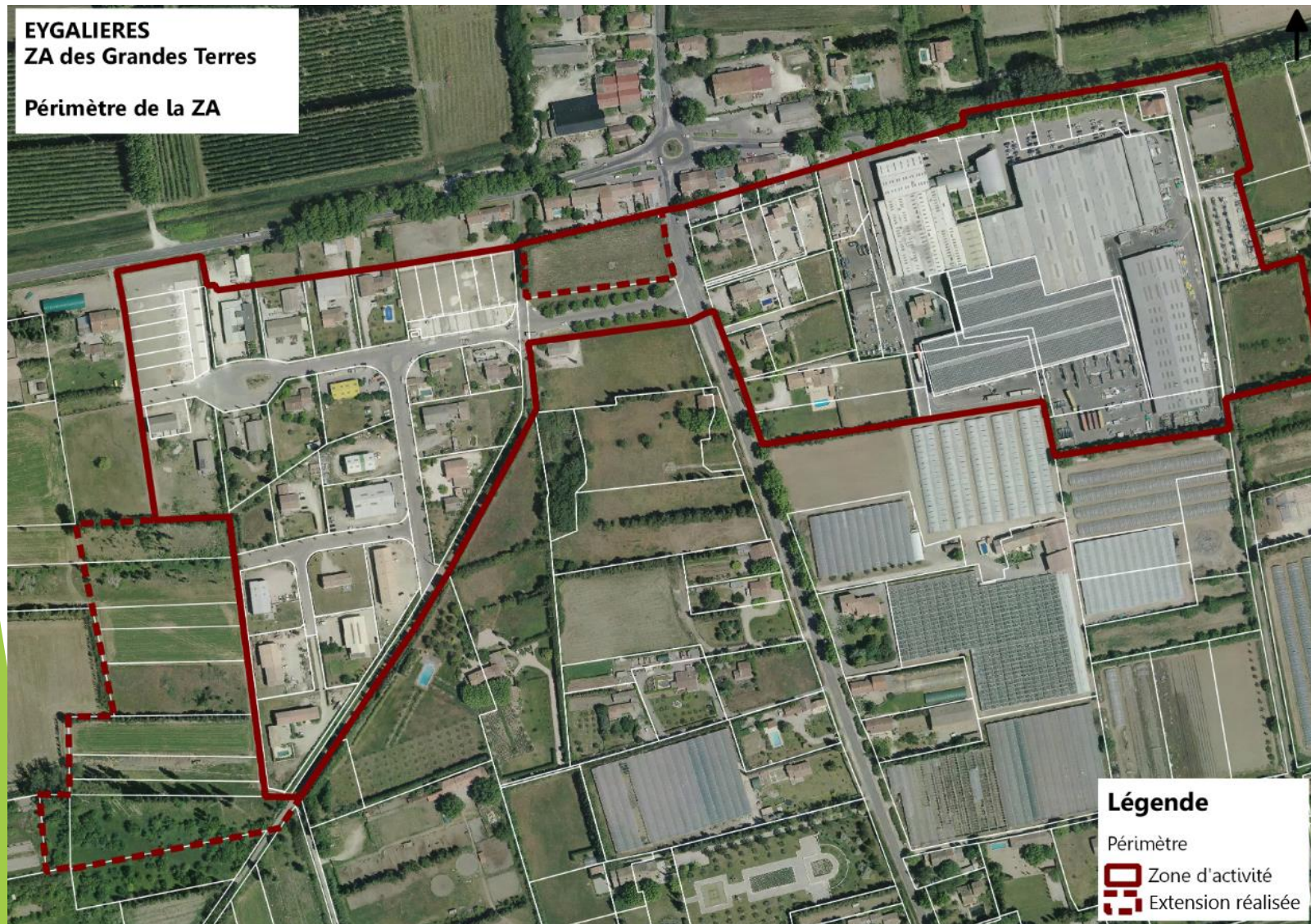
Nombre d'entreprises/hectare : 3

- ❖ Réponse réglementaire : la ZA est concernée par la zone inondable avec un aléa allant de faible à fort.  
=> en aléa fort, le règlement interdit toute construction neuve.  
=> seules sont autorisées les extensions des bâtiments existants sous conditions.  
=> densification possible mais une analyse au cas par cas.
- ❖ Analyse technique : Possibilité de densification de certaines parcelles mais elles sont majoritairement à usage mixte « habitation/activité » voir complètement à usage d'habitation ce qui est un frein au renforcement des activités économiques dans la zone.
- ❖ Il est intéressant d'étudier la capacité de construction de la parcelle communale sous réserve archéologique (si contrainte levée) et d'analyser la constructibilité résiduelle des parcelles privées lors des mutations de terrains (analyse des DIA).

# Caractéristiques de la zone Roquerousse et Capelette



# 3. Inventaire zone par zone Eygalières – Zone d'activité Les Grandes Terres



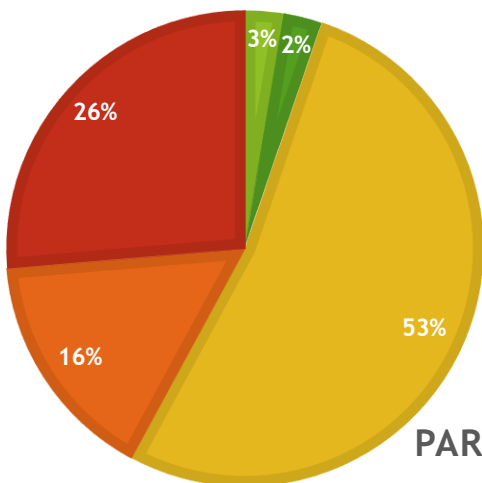
Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m <sup>2</sup> de la zone
ZA Les Grandes Terres	75	203 025

Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
37	460	28

# ZA Les Grandes Terres en quelques chiffres. Caractéristiques de la zone

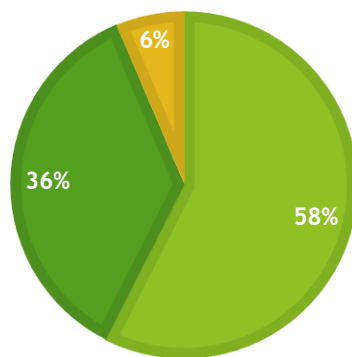
## DESTINATION DE LA ZONE

■ industrie ■ Equipements publics ■ artisans ■ services ■ commerce



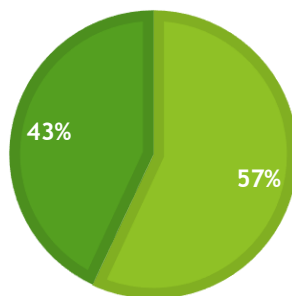
## TYPLOGIE DES PROPRIÉTAIRES ET OCCUPANTS

■ PO ■ L ■ PO/L



## PART ENTREPRISE/HABITATION

■ NB entreprises ■ NB logements



## Caractéristiques de la ZAE :

21 terrains à bâtir en lien avec l'extension de la zone en 2022 et à la préemption faite en fin d'année 2023.

0 locaux vacants

460 emplois - extrêmement attractive

A dominante artisanale + un gros industriel

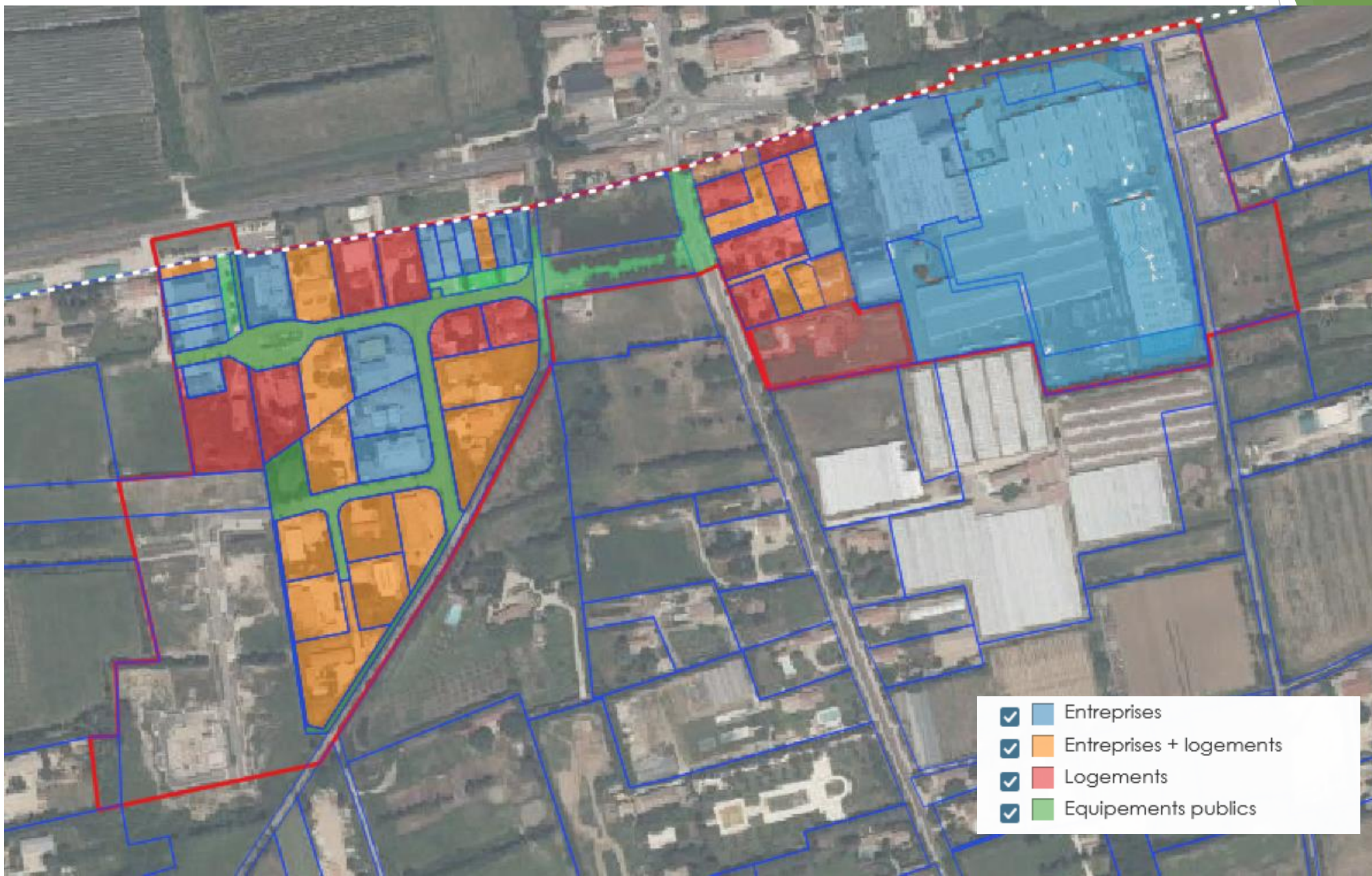
Présence modérée d'habitations .

Zone existante : Espace public en bon état car refait partiellement (trottoir + parkings supplémentaires).  
Nouvelle zone : livrée en 2022.

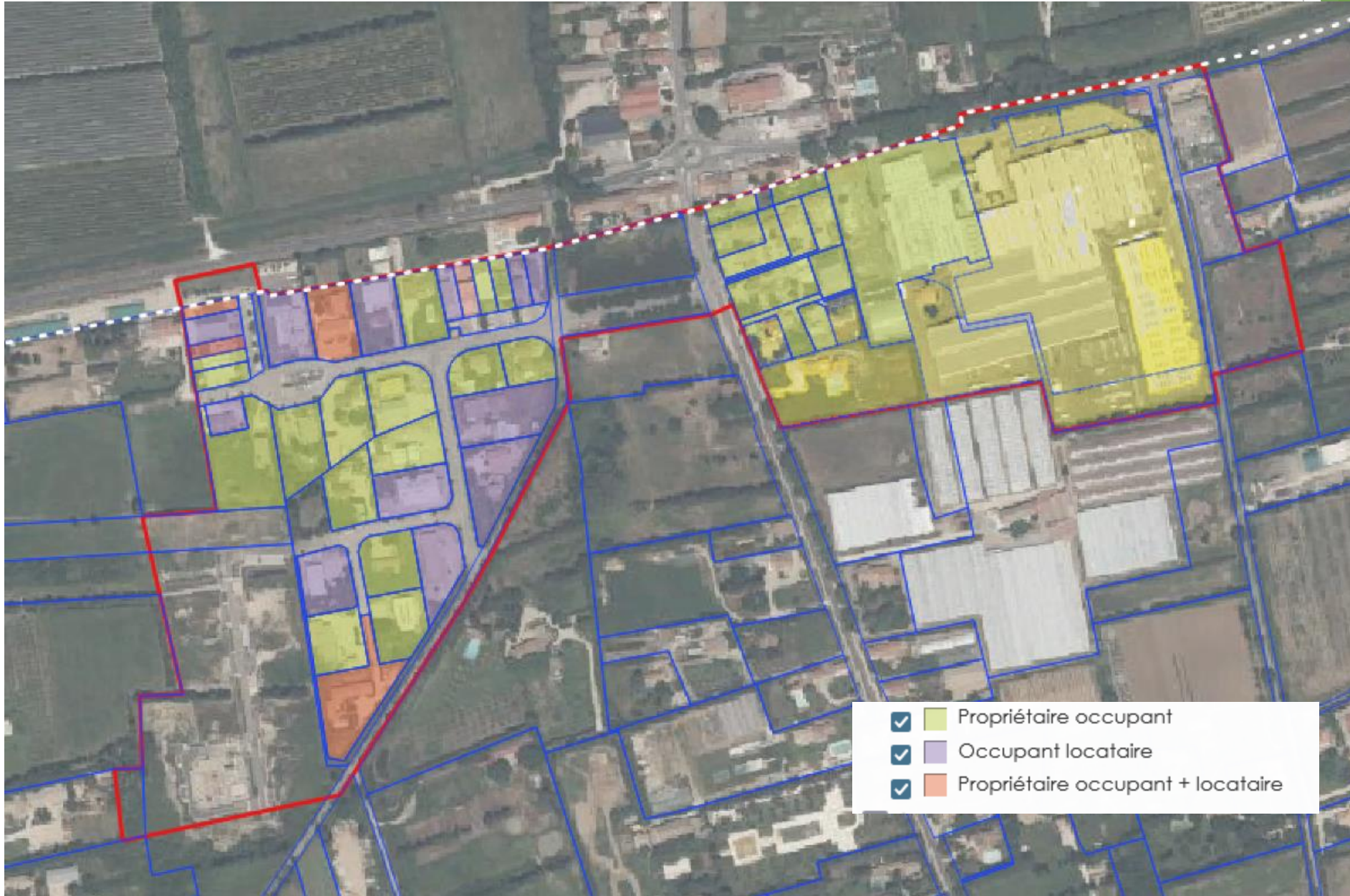
▶ Part de l'habitation : peu présente 28 logements/75 UF



# Caractéristiques de la zone ZA Les Grandes Terres



# Caractéristiques de la zone ZA Les Grandes Terres



# ZA Les Grandes Terres en quelques chiffres. PLU et densité

## REGLEMENT DE LA ZONE et SERVITUDES du PLU

Zone UEa UEb et 1AUe  
Logement de fonction de 60m<sup>2</sup> autorisé et extension des habitations existantes.

UEb : emprise au sol limitée à 60% du terrain

Une partie de la zone est située en inondable, aléa faible. L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

Une partie est située en zone de captage des eaux (La Gare) AS1. Avis de l'ARS pour tout projet.

Parcelle préemptée en zone UE (20% d'ES) et la parcelle communale BW80 en zone A.

## Occupation de la zone :

0 vacance

21 terrains à bâtir : lots LGT2 CCVBA + parcelle préemptée LGT1

47% des parcelles peuvent être densifiées car espace libre >80%

## Densité économique :

Nombre d'emplois dans la zone : 460

Nombre d'emplois/hectare : 23

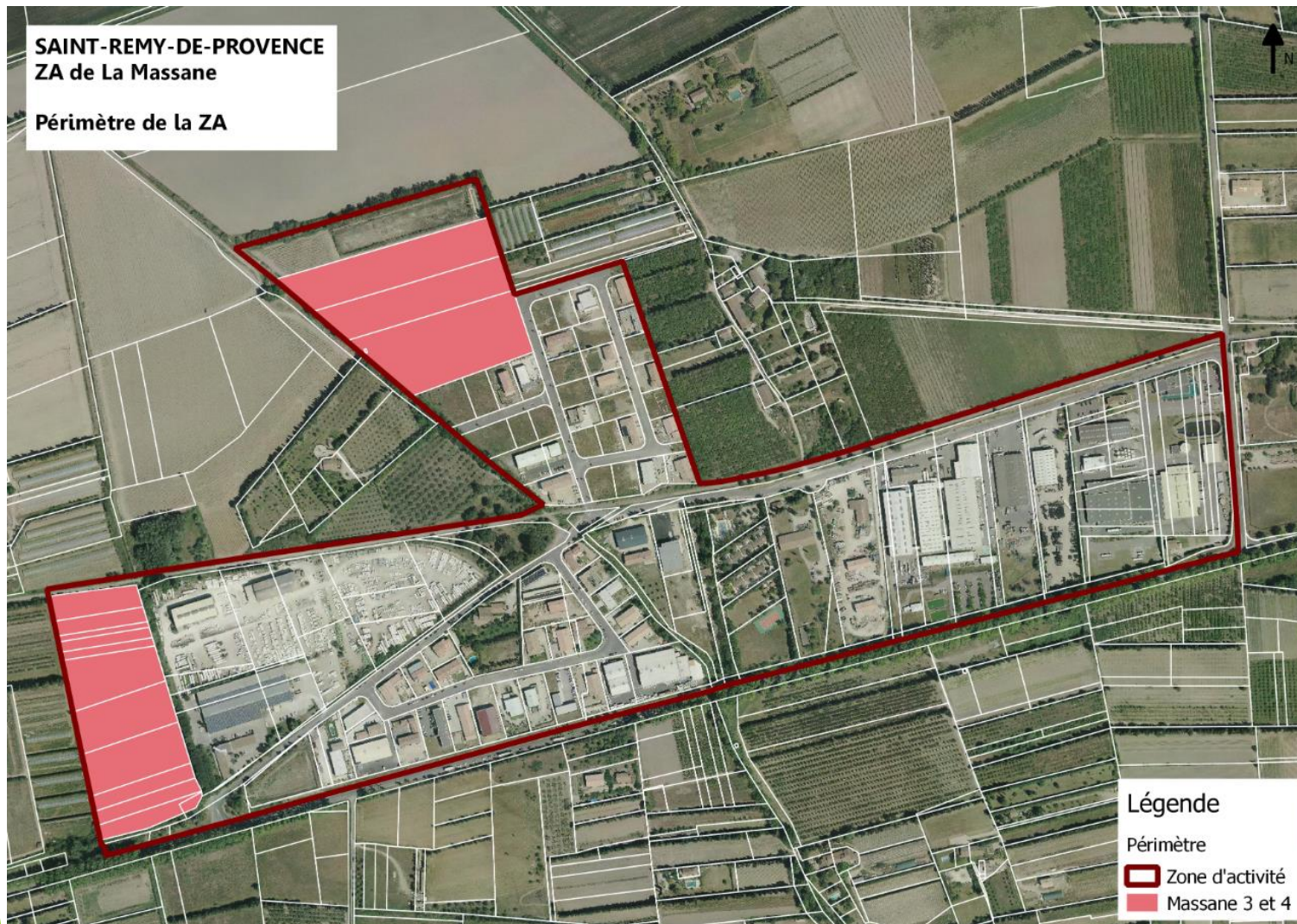
Nombre d'entreprises/hectare : 2

- ❖ Réponse réglementaire : la ZA est partiellement concernée par la zone inondable avec un aléa faible mais limitant fortement la constructibilité avec une ES de 20% seulement.  
=> densification possible mais une analyse au cas par cas, selon la surface existante et son positionnement sur le terrain.
- ❖ Analyse technique : Possibilité de densification de certaines parcelles mais elles sont majoritairement à usage mixte « habitation/activité » ce qui complexifie l'installation d'activités économiques dans la zone.
- ❖ Les droits à construire du terrain à bâtir situé à l'entrée de zone (foncier préempté par la CCVBA) est analysé avec les droits à construire de la parcelle voisine appartenant à la commune BW80 et situé en zone A au PLU. Attente avis DDTM sur une évolution possible en UE.

# Caractéristiques de la zone ZA Les Grandes Terres



# 3. Inventaire zone par zone Saint-Rémy-de-Provence Zone d'activité La Massane

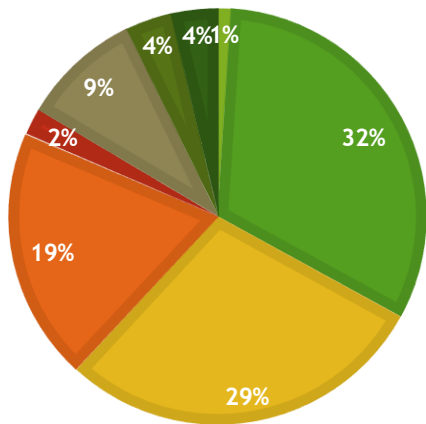
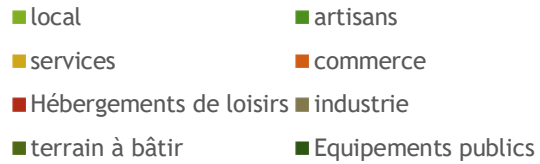


Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m <sup>2</sup> de la zone
ZA La Massane	79	462 859

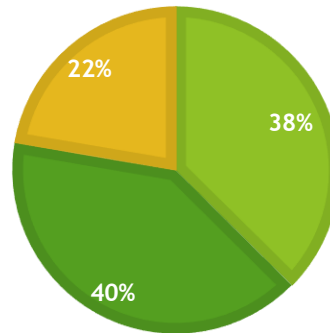
Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
92	972	52

# ZA La Massane en quelques chiffres. Caractéristiques de la zone

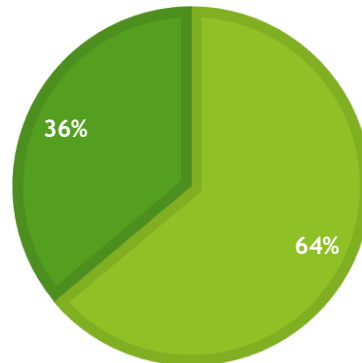
## DESTINATION DE LA ZONE



## TYPE D'OCCUPANT PO/LOCATAIRE



## PART ENTREPRISE/HABITATION



- ▶ Part de l'habitation : présente car 52 logements/79 UF (18 piscines)

## Caractéristiques de la ZAE :

3 terrain à bâtir sous maîtrise foncière de la CCVBA et en cours d'attribution à des entreprises.

10 locaux vacants

Vacance partielle uniquement : il s'agit de bureaux vacants en cohabitation avec un logement ou avec une autre entreprise.

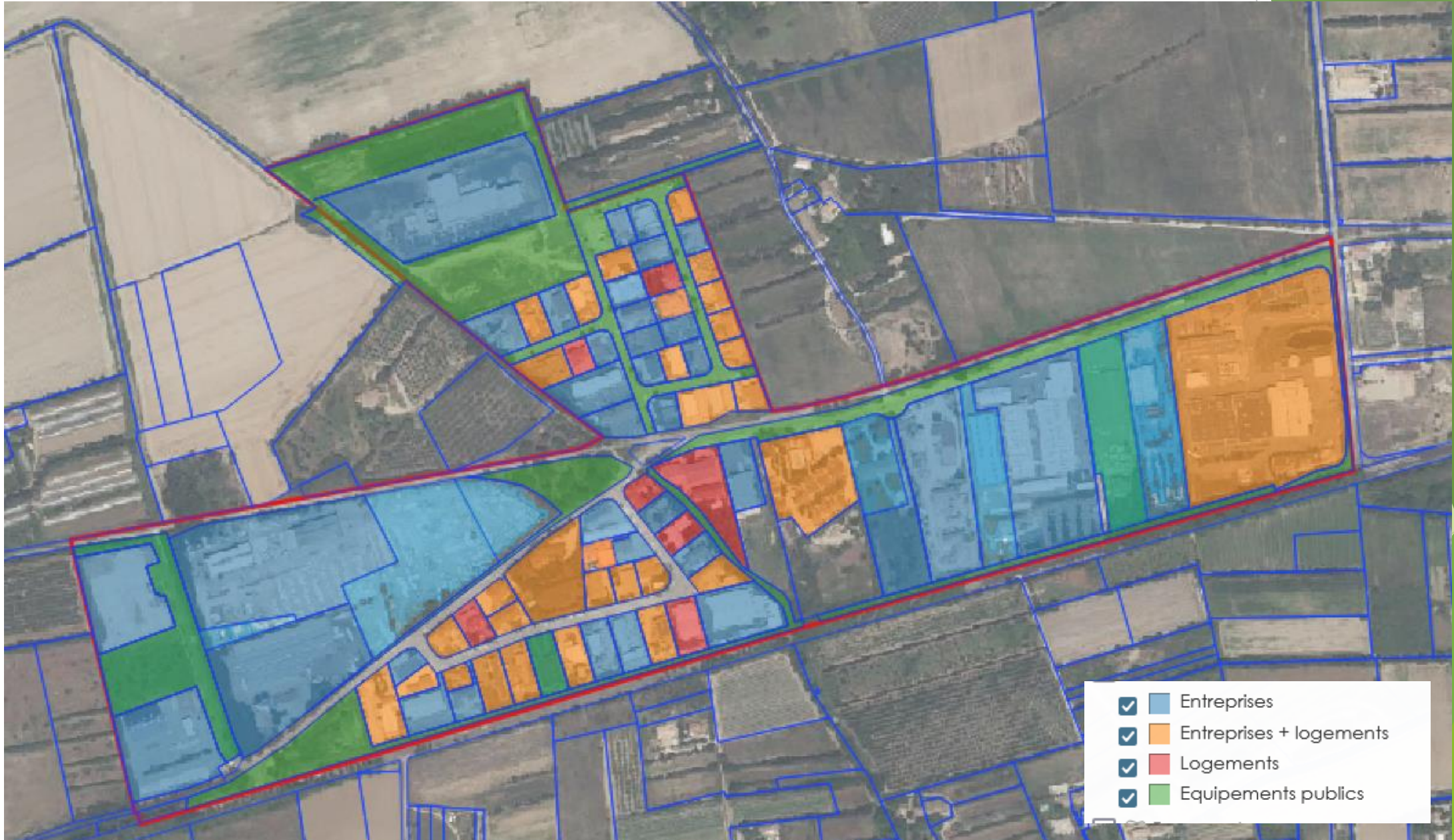
972 emplois - extrêmement attractive

A dominante artisanale + gros industriel (ICPE notamment)

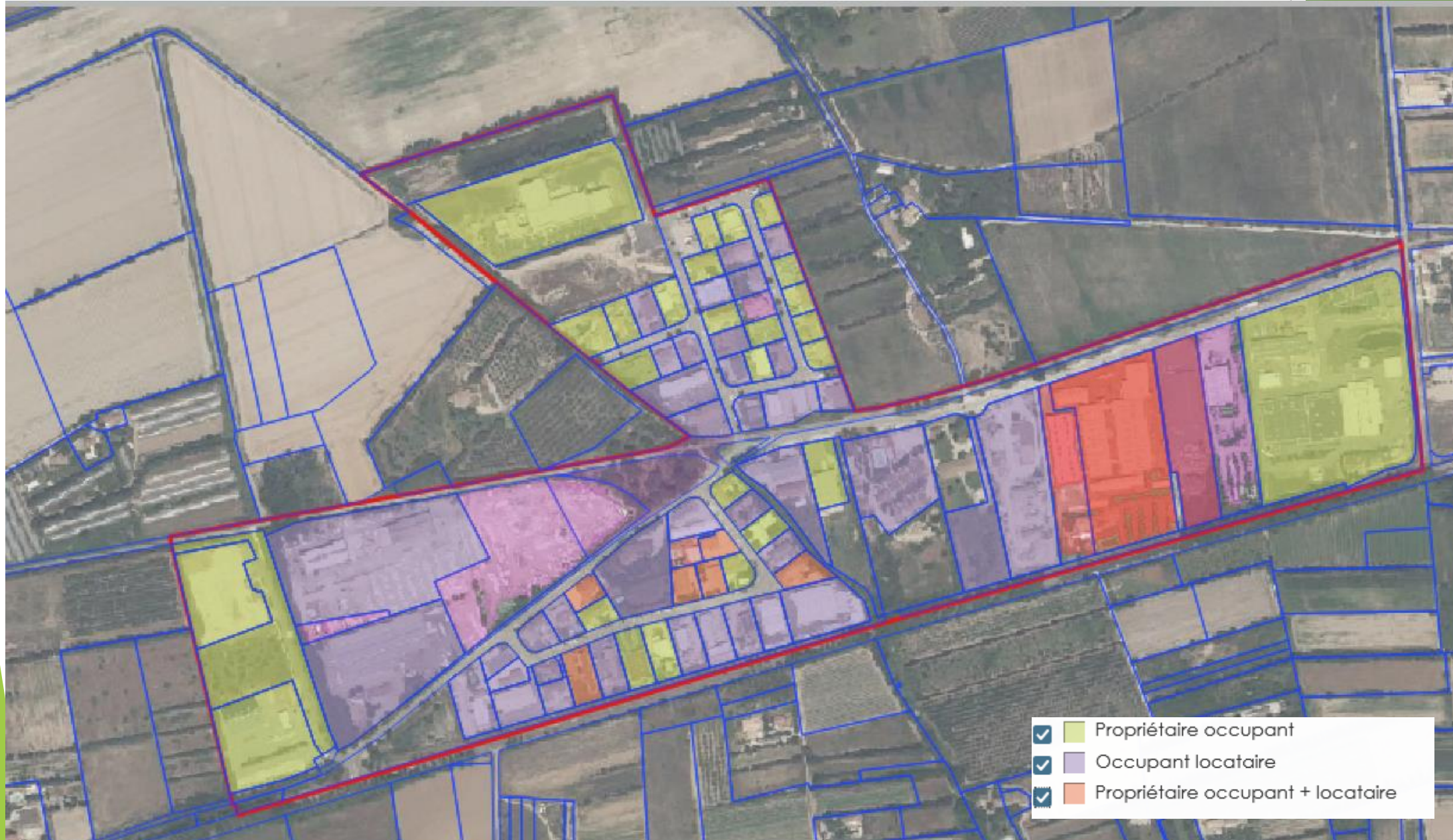
Présence modéré d'habitations mais nombreuses annexes présentes.

Requalification partielle à prévoir au regard de l'espace public dégradé (avenue principale).

# Caractéristiques de la zone ZA La Massane



# Caractéristiques de la zone ZA La Massane





# ZA La Massane en quelques chiffres. PLU et densité

## REGLEMENT DE LA ZONE et SERVITUDES du PLU

Zone UE et 1AUe  
Logement de fonction de 60m<sup>2</sup> sans annexe.  
Modification en cours pour les interdire.

UEb : emprise au sol limitée à 60% du terrain

Toute la zone est située en inondable, avec un aléa faible, modéré et fort.

Recul de la long de la RD.

## Occupation de la zone :

10% de vacance : étage/bureaux/bâtiment

3 terrains à bâtir : sous maîtrise foncière de la CCVBA

20% des parcelles peuvent être densifiées car espace libre > 80%

## Densité économique :

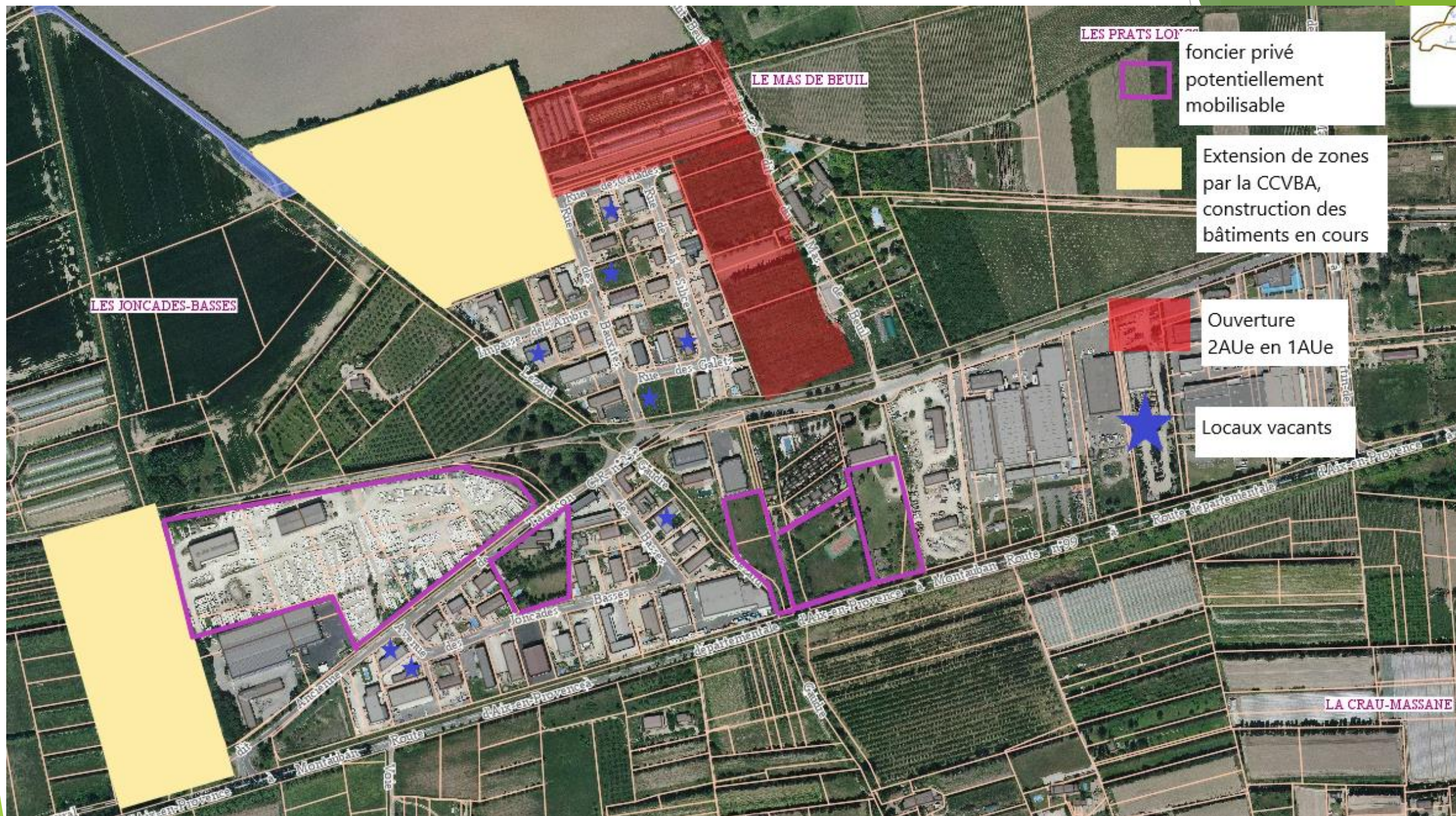
Nombre d'emplois dans la zone : 972

Nombre d'emplois/hectare : 21

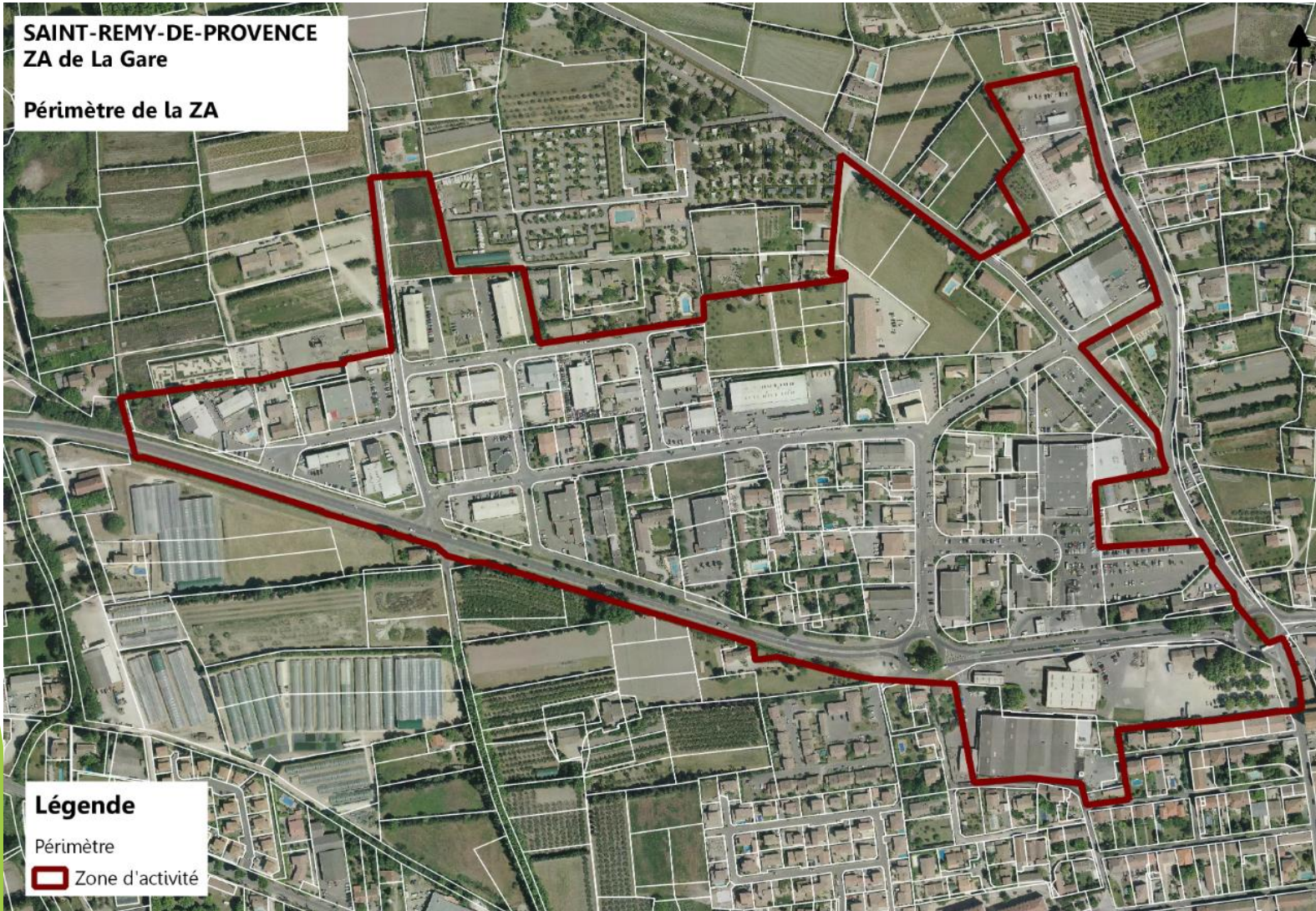
Nombre d'entreprises/hectare : 2

- ❖ Réponse règlementaire : la ZA est partiellement concernée par la zone inondable avec un aléa faible à fort impactant très fortement la constructibilité et la faisabilité des projets en aléa fort. Formes et emplacements des zones inconstructibles aléatoires.  
=> densification possible mais une analyse au cas par cas, selon la surface existante et son positionnement sur le terrain.
- ❖ Analyse technique : Possibilité de densification des parcelles présentant un espace non bâti > 90% de la surface :  
Il a été retenu pour exemple 2 parcelles pouvant être densifiées :
  - Unité foncière appartenant à GAZ LIQUEFIES INDUSTRIE et STE MENDES (attention : entreprise ICPE donc dépollution nécessaire)
  - Unité foncière appartenant BASTIDON DES ALPILLES (attention : lors des mutations, les meublés de tourisme deviennent des habitations)**=> analyser les points durs à chaque DIA**

# Caractéristiques de la zone ZA La Massane : potentiel de densification



# 3. Inventaire zone par zone Saint-Rémy-de-Provence Zone de la Gare

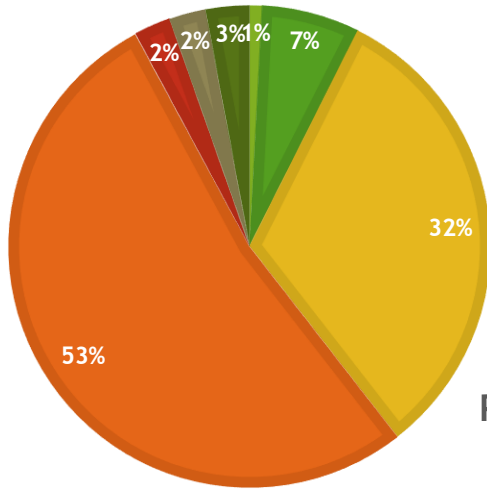
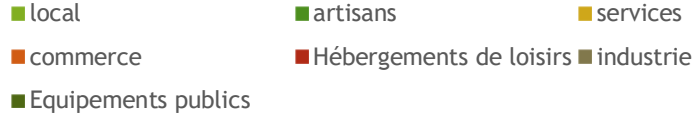


Nom ZAE	Nombre Unités foncières	Surface en m <sup>2</sup> de la zone
ZA La Gare	96	257 716

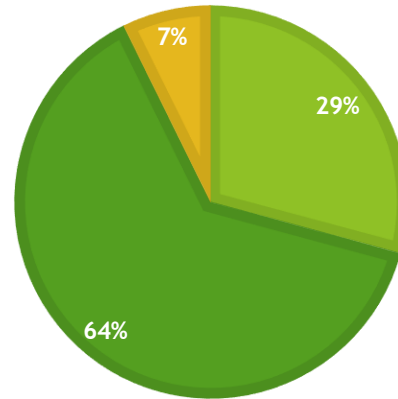
Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre de logements
114	695	52

# Zone de la Gare en quelques chiffres. Caractéristiques de la zone

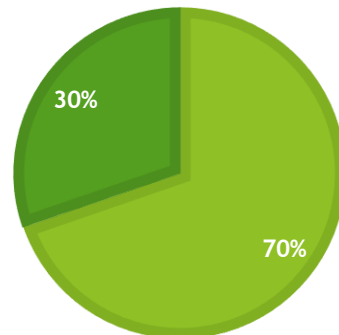
## DESTINATION DE LA ZONE



## TYPE D'OCCUPANT PO/LOCATAIRE



## PART ENTREPRISE/HABITATION



Part de l'habitation : présente  
Avec 52 logements/96 UF (16 piscines)

## Caractéristiques de la ZAE :

2 terrain à bâtir

4 locaux vacants

Vacance partielle uniquement : il s'agit de bureaux vacants en cohabitation avec un logement ou avec une autre entreprise. Et non d'un bâtiment complètement vide ou inoccupé.

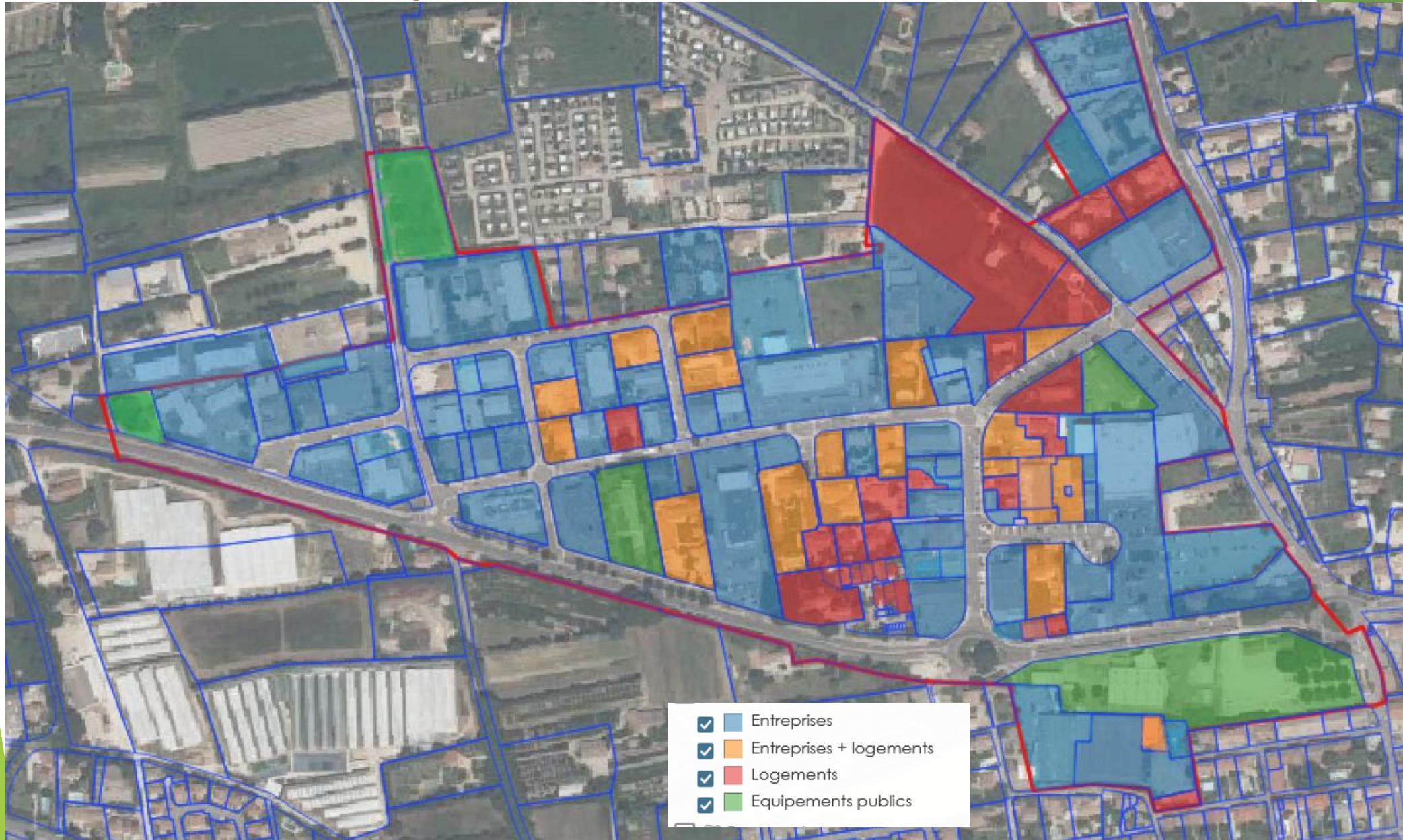
695 emplois - extrêmement attractive

A dominante commerciale et tournée vers les services

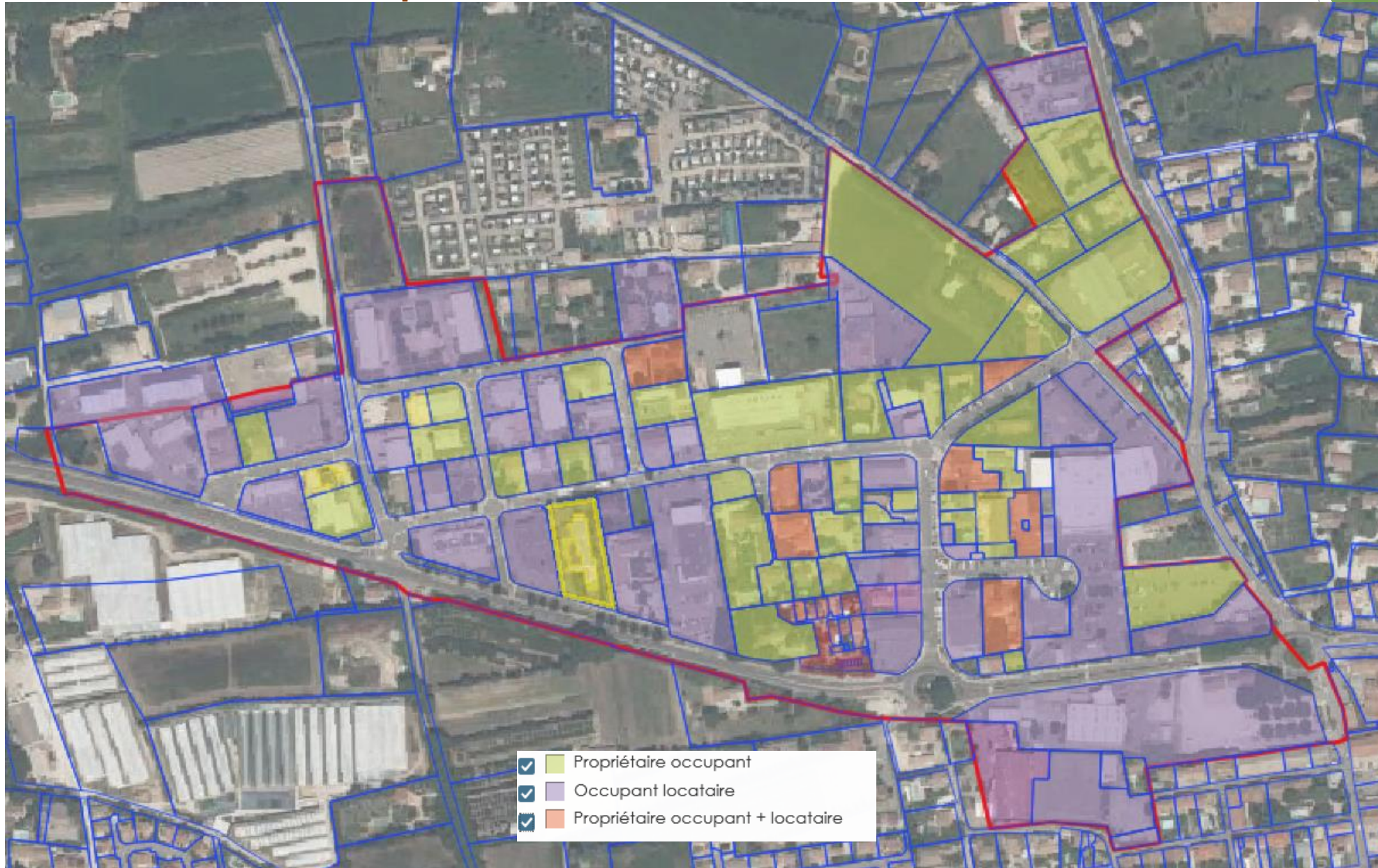
Présence modéré d'habitations

Requalification de l'espace public fait en 2019.

# Caractéristiques de la zone ZA de la Gare



# Caractéristiques de la zone ZA de la Gare



# ZA la Gare en quelques chiffres. PLU et densité

## REGLEMENT DE LA ZONE et SERVITUDES du PLU

Zone UE et 1AUe

Logement de fonction de 60m<sup>2</sup> sans annexe.

Emprise au sol non limitée

Une partie de la zone est située en inondable, avec un aléa faible, modéré et fort.

Recul de la long de la RD.

## Occupation de la zone :

4% de vacance : étage/bureaux/bâtiment

2 terrains à bâtir : sous maîtrise foncière privée

20% des parcelles peuvent être densifiées car espace libre >80%

## Densité économique :

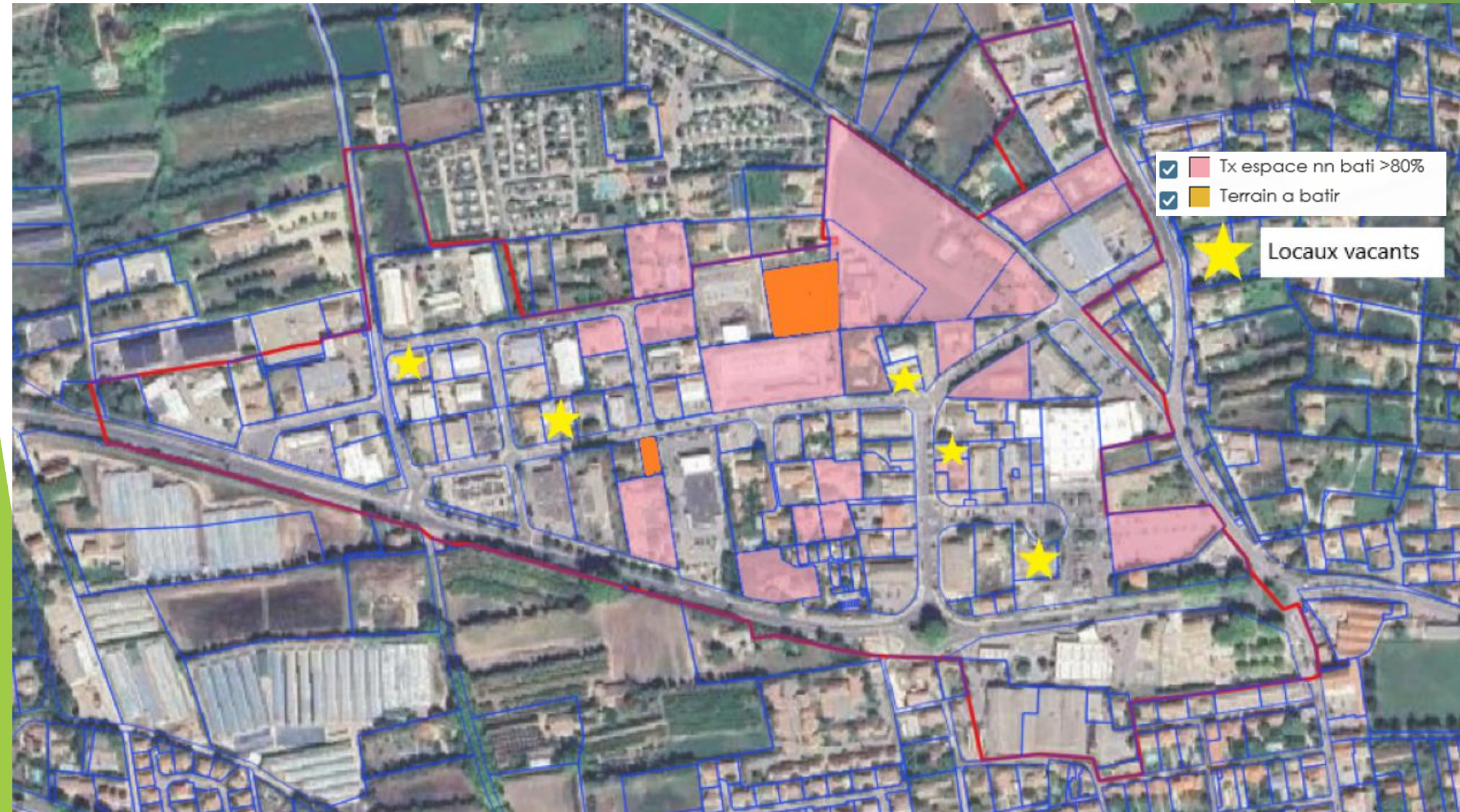
Nombre d'emplois dans la zone : 695

Nombre d'emplois/hectare : 27

Nombre d'entreprises/hectare : 4

- ❖ Réponse réglementaire : la ZA est partiellement concernée par la zone inondable avec un aléa faible peu impactant sur la constructibilité de la zone. Comme il n'y a pas d'emprise au sol maximum autorisée, la densification est possible avec une analyse au cas par cas.
- ❖ Analyse technique :  
La zone est déjà très dense avec 114 entreprises implantées pour seulement 96 unités foncières.  
Vrai potentiel pour les terrains à bâtir, sur l'un d'eux, un PC a été accordé pour un espace médical/juridique/comptable.

# Caractéristiques de la zone ZA de la Gare





## 4. BILAN GLOBAL

# 4. Dynamique économique et sobriété foncière

NOM ZA	Nb emplois	Nb entreprises	surface m <sup>2</sup>	surface exprimée en hectare	ratio ★	ratio	★ ratio	Nombre de terrain à bâtir	Potentiel de densification (non bâti > 80%UF)	Bâtiments vacants
					emploi/hectare (optimisation de la zone)	ENT/hectare (optimisation de la zone)	emploi/ENT (optimisation de la zone)			
DENSITE								POTENTIEL DE DENSIFICATION		
ZA la Gare	695	114	257716	26	27	4	6	2	23	4
ZA la Massane	972	92	462859	46	21	2	11	3	19	10
ZA Les Grandes Terres	460	37	203025	20	23	2	12	21	22	0
ZA Roquerousse et Capelette	210	42	169331	17	12	2	5	1	21	2
ZA Les Lagettes	40	10	85163	9	5	1	4	0	8	0
ZA la laurade	428	1	71913	7	60	0	428	0	1	0
ZA Les Trébons	25	11	51194	5	5	2	2	2	12	2
ZA Les Trébons2	0		39545	4	0	0		0	1	0
ZA Sainte-Philomène	13	1	29777	3	4	0	13	0	6	0
<b>Total</b>	<b>2843</b>	<b>308</b>	<b>1370523</b>	<b>137</b>				<b>29</b>	<b>113</b>	<b>18</b>
<b>Moyenne ou taux M</b>					<b>21</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>8%</b>	<b>37%</b>	<b>6%</b>
★ Grandes zones			densité moyenne		21 emplois par hectare			13,2 emplois par entreprise		
Petites zones			densité moyenne		5 emplois par hectare			3,4 emplois par entreprise		
Mono-zone			densité moyenne		60 emplois par hectare			428 emplois par entreprise		
Bâtiment vacant										
Vacance partielle : étage/espace de co-working										

# 4. Bilan dynamique économique et sobriété foncière

NOM ZA	DENSITE				POTENTIEL DE DENSIFICATION				
	Surface exprimée en hectare	Ratio emploi/hectare (optimisation de la zone)	Surface bâtie	Performance foncier/économie	Nombre de terrain à bâtir	Potentiel de densification (non bâti > 80%UF)	Bâtiments vacants	Zone inondable	Potentiel "Dents creuses" ou densification en zone UE
ZA la Gare	26	27	49999	😊😊	2	23	4	faible	+++
ZA la Massane	46	21	76954	😊😊	3	19	10	fort	++
ZA Les Grandes Terres	20	23	43204	😊😊	21	22	0	faible	++
ZA Roquerousse et Capelette	17	12	21668	😊	1	21	2	moyen/fort	++
ZA Les Lagettes	9	5	3744	😞	0	8	0	moyen	■
ZA la laurade	7	60	7738	😊😊😊	0	1	0	moyen	■
ZA Les Trébons	5	5	7363	😞	2	12	2	NC	+++
ZA Les Trébons2	4	0	0		0	1	0	NC	+++
ZA Sainte-Philomène	3	4	3669	😞	0	6	0	faible	■
<b>Total</b>	<b>137</b>		214339		<b>29</b>	<b>113</b>	<b>18</b>		
<b>Moyenne ou taux M</b>		21	16%		8%	37%	5%		

## 4. *Conclusions et leviers en faveur du foncier économique*

- ▶ Les zones d'activité 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. 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 monozone 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 : préemption, règlement adapté des PLU, mise en œuvre du dispositif de bail à construction.