

Envoyé en préfecture le 03/10/2023

Reçu en préfecture le 03/10/2023

Publié le

ID : 080-200071223-20230927-79_2023-DE



Approbation de l'Inventaire des Zones d'Activité Economique de la Communauté de Communes Nièvre et Somme

Séance du 27 septembre 2023

Sommaire

Présentation de l'Inventaire des Zones d'Activité Economique.....	3
Dispositions réglementaires	3
Rappel.....	3
Méthodologie	4
La consultation	5
Synthèse générale	6
Les Bornes du Temps 1	7
Les Bornes du Temps 2	9
Zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre	11
Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme	13
Zac des Hauts Plateaux.....	15

Présentation de l'Inventaire des Zones d'Activité Economique

Dispositions réglementaires

La Loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, dite Loi Climat et Résilience, rend obligatoire la réalisation d'un Inventaire des Zones d'Activité Economique (articles L318-8-1 et L318-8-2 du Code de l'Urbanisme). L'inventaire est établi sur son territoire par l'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des Zones d'Activité Economique (ZAE).

La définition des Zones d'Activité Economique est ainsi formulée :

« Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales. » (art. L.318-8-1, CU)

Pour chaque zone, plusieurs éléments doivent obligatoirement figurer (art. L.318-8-2, CU) :

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 foncières¹ 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.

L'objectif de l'inventaire des Zones d'Activité Economique est de doter les EPCI d'un **outil de suivi des ZAE**, indépendamment des critères de gestion. Les zones commerciales portées par des acteurs privés sont donc incluses dans l'inventaire, conformément à l'article L.318-8-1 du Code de l'Urbanisme.

L'inventaire doit faire l'objet d'une **consultation des propriétaires et occupants** des zones d'activité économique pendant une période de trente jours. L'inventaire est alors arrêté par l'autorité compétente, objet de cette présente délibération.

L'inventaire doit avoir été initié avant le 22 août 2022 et **être terminé avant le 22 août 2023**. Une mise à jour tous les 6 ans, *a minima*, est obligatoire.

Rappel

L'Inventaire des ZAE s'inscrit dans une démarche globale d'observation de l'artificialisation au service de la sobriété foncière. Il permet aux EPCI de se doter d'un **outil de suivi** du foncier économique. L'inventaire est donc un outil au service de la conciliation entre les objectifs de développement économique et de préservation du foncier.

¹ L'unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, c'est-à-dire un « îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

L'inventaire permettra d'**alimenter les démarches** de planification mais **ne saurait suffire pour** :

- Justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation pour les besoins des PLU/PLUi
- Vérifier l'absence de capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones d'activité économique déjà urbanisées (article L.153-38, CU)

Méthodologie

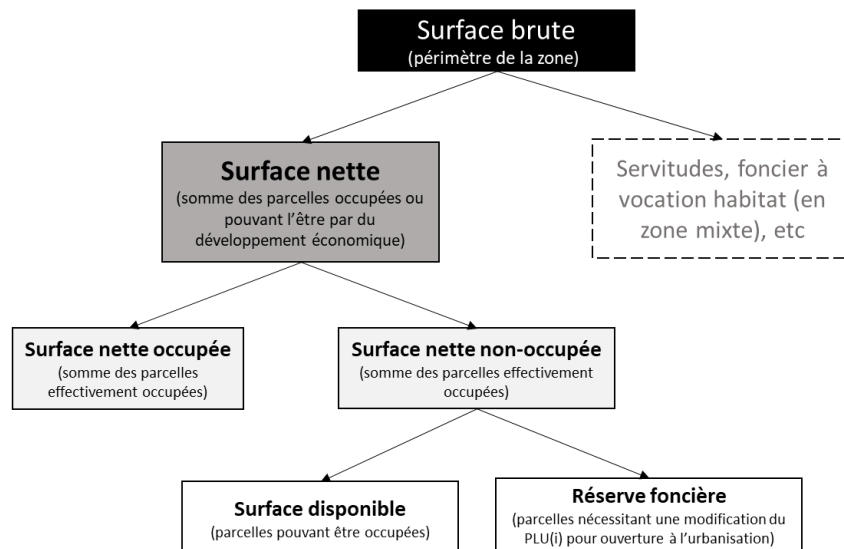
Le travail de réalisation de l'inventaire des ZAE par l'ADUGA a été initié à l'automne 2021. Il a comporté plusieurs phases :

1. Collecte et traitement des données (Décembre 2021 – Décembre 2022)
2. Vérification des données par les EPCI (Janvier 2023 – Mars 2023)
3. Consultation des propriétaires et des occupants (Avril 2023 – Mai 2023)

Dans un souci de qualité des données, il a été choisi de ne pas calculer la vacance sur la base des unités foncières qui ne sont plus affectées à une assujettie à la cotisation foncière. En effet, cette donnée ne permet d'avoir un millésime de données ne renvoyant qu'à N-2 (en 2022, nous disposons de données 2020). D'autres modes de collecte des données ont donc été utilisés, tels que la réalisation de relevé de terrains. Le reflet au plus près de la réalité du terrain a été un souci qui a guidé la réalisation de l'inventaire.

Caractérisation des périmètres

Les périmètres des ZAE ont été caractérisées finement afin d'identifier ce qui relevait du foncier économique (en l'état ou à venir) :



Caractérisation du foncier

Quatre catégories de foncier ont ainsi été établies et figurent sur les documents cartographiques :

- Foncier occupé : la parcelle est occupée
- Foncier disponible : la parcelle est inoccupée et n'a jamais fait l'objet d'une occupation antérieure

- Foncier vacant : la parcelle est inoccupée et a fait l'objet d'une occupation antérieure (bâtiments, aménagements, etc.)
- Réserve foncière : la parcelle est inoccupée et ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme en vigueur (PLU ou PLUi).

Le millésime des données est 2022. Des données complémentaires ont été collectées par l'ADUGA pour préciser la qualification des ZAE mais celles-ci ne sont pas rendues obligatoires par la Loi Climat et Résilience et ne font donc pas l'objet de la présente délibération.

La consultation

La consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique a été réalisée du 11 avril 2023 au 11 mai 2023. Les destinataires avaient possibilité de consulter l'inventaire en ligne, avec anonymisation des données relatives aux propriétaires, ou de consulter un dossier au siège de l'EPCI, sans anonymisation.

Les propriétaires et occupants étaient invités à vérifier l'exactitude des données mentionnées et, le cas échéant, à signaler toute erreur *via* une adresse e-mail dédiée.

À l'issue de la consultation, 1 observation corrective avait été formulée. Les corrections nécessaires ont été effectuées.

Synthèse générale

La Communauté de communes Nièvre et Somme comporte **5 Zones d'Activité Economique**.

Nom de la ZAE	Commune(s)
Les Bornes du Temps 1	Argoeuves, Saint-Sauveur
Les Bornes du Temps 2	Argoeuves, Saint-Sauveur
Zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre	Flixecourt, Ville-le-Marclet
Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme	Picquigny
ZAC des Hauts Plateaux	L'Etoile, Mouflers

L'ensemble des zones d'activité économique représentent **262 ha**. Nous distinguons :

- La surface brute (périmètre de la zone) ;
- La surface nette (somme des parcelles occupées ou pouvant l'être par du développement économique), qui se compose de :
 - La surface nette occupée (somme des parcelles effectivement occupées) ;
 - La surface nette non-occupée (somme des parcelles non-occupées).

Nom de la ZAE	Surface brute	Surface nette	Surface nette non-occupée	Dont réserve
Les Bornes du Temps 1	37 ha	35 ha	0 ha	0 ha
Les Bornes du Temps 2	53ha	49 ha	2 ha	0 ha
Zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre	83 ha	67 ha	13 ha	0 ha
Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme	1 ha	1 ha	0 ha	0 ha
ZAC des Hauts Plateaux <i>Partie Nièvre et Somme</i>	88 ha	78 ha 49 ha	42 ha 40 ha	33 ha 33 ha

L'ensemble des zones d'activité économique représentent **108 unités foncières**.

	Unités foncières (nb)	Unités foncières disponibles / vacances	Dont réserve
Les Bornes du Temps 1	15	0	0
Les Bornes du Temps 2	20	1	0
Zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre	55	14	0
Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme	1	0	0
ZAC des Hauts Plateaux <i>Partie Nièvre et Somme</i>	17 8	5 3	2 2

Sur l'ensemble des zones d'activité économique, le taux de vacance s'établi à **11%** de la surface et **17%** des unités foncières. **Le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière »,** qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

95 établissements ont été recensés.

Les Bornes du Temps 1

Communes : Argoeuves, Saint-Sauveur

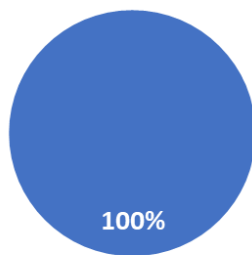
Les Bornes du Temps 1					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
35 ha	35 ha	0 ha	0 ha	15	15

10 établissements occupent les Bornes du Temps.

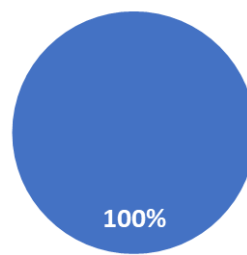
Taux de vacance

L'occupation des parcelles (surface)

L'occupation des parcelles (unitaire)



■ Disponible ■ Occupé ■ NC



■ Disponible ■ Occupé ■ NC

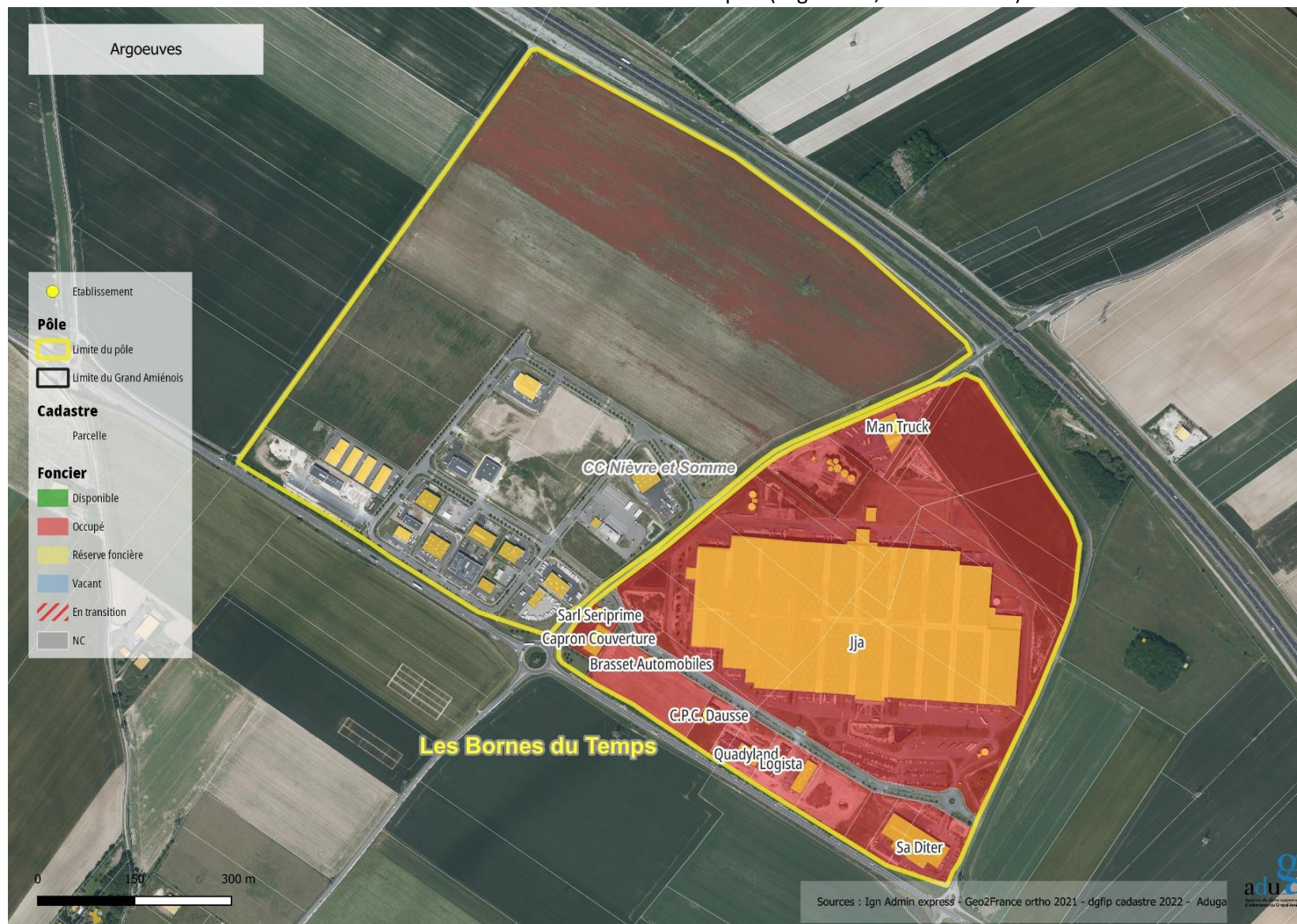
Note : le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière », qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

Sur la zone Les Bornes du Temps 1, le taux de vacance est **nul**.

Carte 1 – Périmètre de la Zone Les Bornes du Temps 1



Carte 2 – Détail de la Zone Les Borne du Temps 1 (Argoeuves, Saint-Sauveur)



Les Bornes du Temps 2

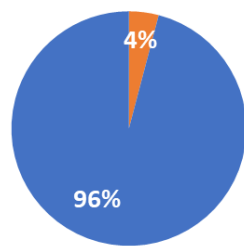
Communes : Argoeuvres, Saint-Sauveur

Les Bornes du Temps 2					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
49 ha	47 ha	2 ha	0 ha	20	19

30 établissements occupent les Bornes du Temps 2.

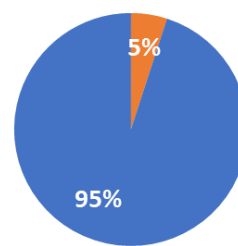
Taux de vacance

L'occupation des parcelles (surface)



■ Disponible ■ Occupé ■ NC

L'occupation des parcelles (unitaire)



■ Disponible ■ Occupé ■ NC

Note : le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière », qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

Sur la zone Les Bornes du Temps 2, le taux de vacance s'établit à **4%** de la surface et **5%** des unités foncières.

Carte 3 – Périmètre de la Zone Les Bornes du Temps 2



Carte 4 – Détail de la Zone Les Borne du Temps 2 (Argoeuves, Saint-Sauveur)



Zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre

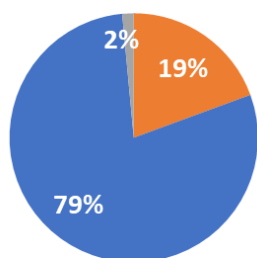
Communes : Flixecourt, Ville-le-Marclet

Zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
67 ha	54 ha	13 ha	0 ha	55	40

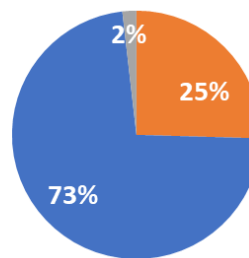
35 établissements occupent la zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre.

Taux de vacance

L'occupation des parcelles (surface)



L'occupation des parcelles (unitaire)



■ Disponible ■ Occupé ■ NC

■ Disponible ■ Occupé ■ NC

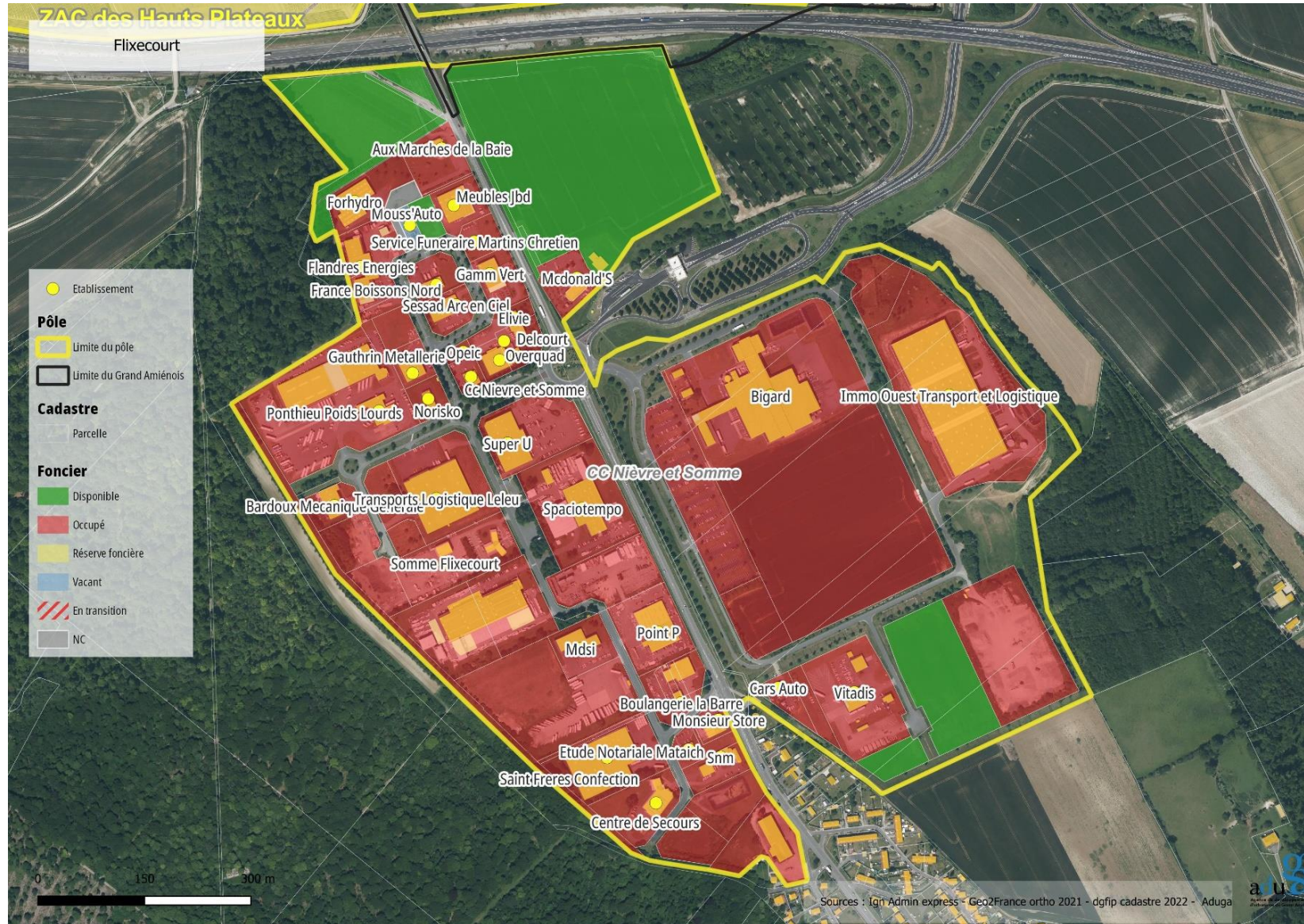
Note : le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière », qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

Sur la zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre, le taux de vacance s'établit à **19%** de la surface et **25%** des unités foncières.

Carte 5 – Périmètre de la zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre



Carte 6 – Détail de la zone d'activité des Hauts du Val de Nièvre (Flixecourt, Ville-le-Marcelet)



Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme

Commune : Picquigny

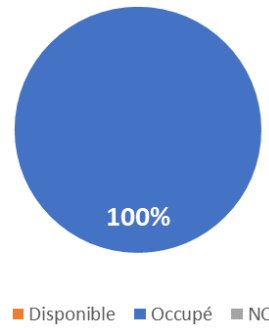
Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
1 ha	1 ha	0 ha	0 ha	1	1

9 établissements occupent l'Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme.

Taux de vacance

L'occupation des parcelles (surface)

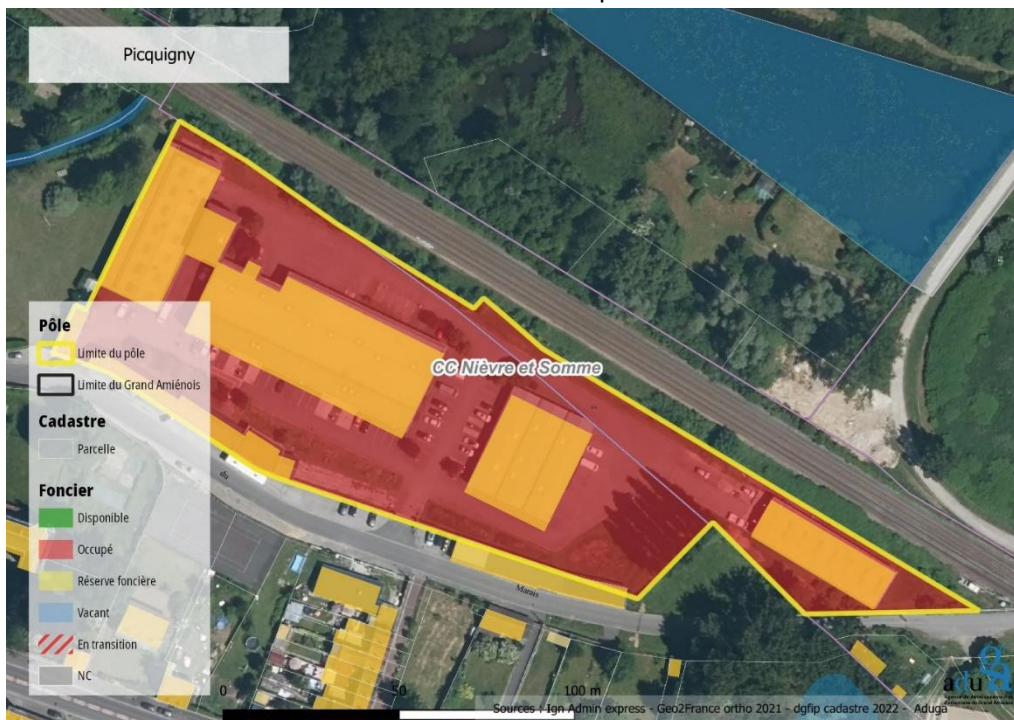
L'occupation des parcelles (unitaire)



Note : le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière », qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

Sur l'Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme, le taux de vacance est nul.

Carte 7 – Périmètre de l'Hôtel d'entreprises Nièvre et Somme



Carte 8 – Détail de l’Hôtel d’entreprises Nièvre et Somme (Picquigny)



Zac des Hauts Plateaux

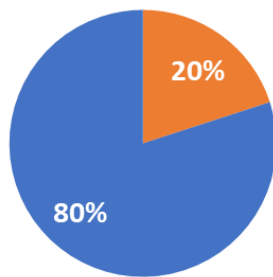
Communes : l'Etoile, Mouflers

Zac des Hauts Plateaux					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
78 ha	36 ha	42 ha	33 ha	17	12
Partie Nièvre et Somme					
49 ha	9 ha	40 ha	33 ha	8	5

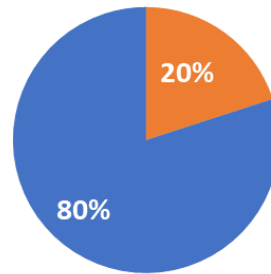
11 établissements occupent la ZAC des Hauts Plateaux.

Taux de vacance

L'occupation des parcelles (surface) L'occupation des parcelles (unitaire)



■ Disponible ■ Occupé ■ NC

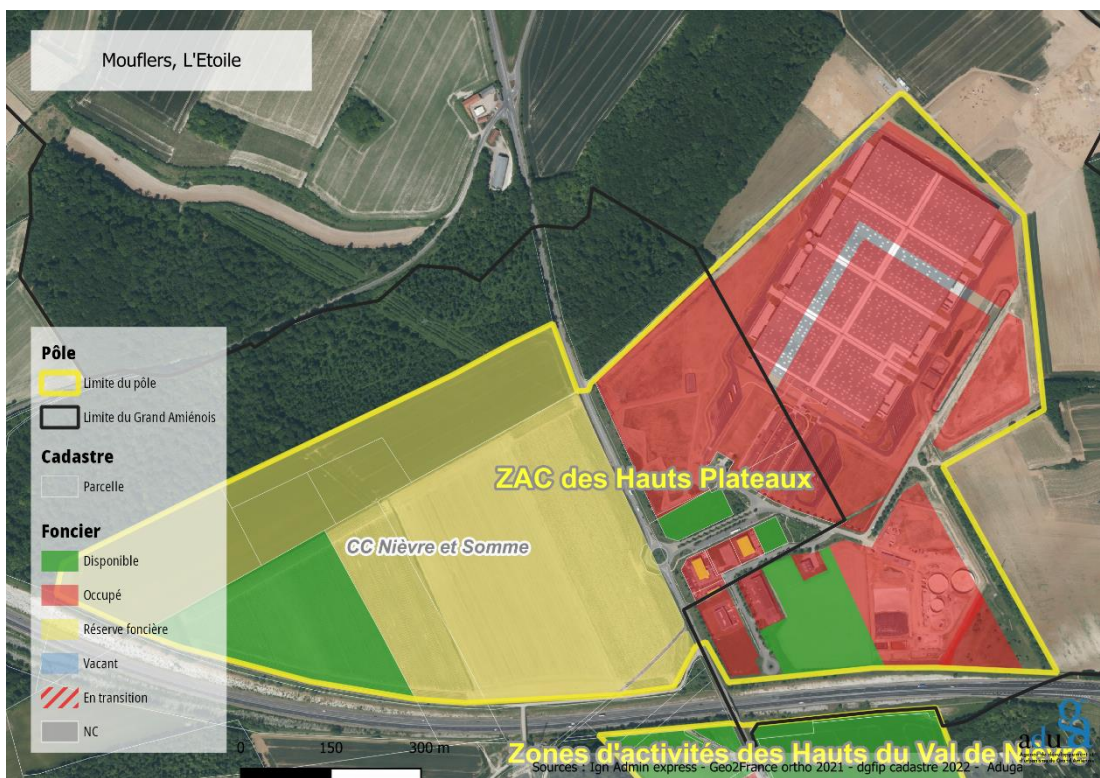


■ Disponible ■ Occupé ■ NC

Note : le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière », qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

Sur la ZAC des Hauts Plateaux, le taux de vacance s'établit à **20%** de la surface (44% pour la partie uniquement sur la CC Nièvre et Somme) et **20%** des unités foncières (17% pour la partie uniquement sur la CC Nièvre et Somme).

Carte 9 – Périmètre de la ZAC des Hauts Plateaux



Carte 10 –Détail de la ZAC des Hauts Plateaux (L'Etoile, Mouflers)

