

2023_06.07.01

Feuillet 695



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE

L'An DEUX MILLE VINGT TROIS, le 6 juillet à 18 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement, s'est réuni à la salle des fêtes de Flers-sur-Noye sous la présidence de Monsieur Alain DOVERGNE

Nombre de membres du Conseil Communautaire

Titulaires : 67
Membres présents : 43
· dont suppléé : 1

Membres représentés : 11

Votants : 54

Date de la convocation
30 juin 2023

Secrétaire de séance :
Mme COLOMBEL Aurélie

● Etaients présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames PREVOST Anne-Marie, RAMON Marie-Gabrielle, BLIN Monique, MENARD Sergine, DEMORSY Roselyne, PATRICE-BOURDELLE Christine, MARCEL Marie-Hélène, COLOMBEL Aurélie
Messieurs LECOINTE Jean-Noël, BOUCHER Michel, DELANAUD Stéphane, de CAFFARELLI Christian, GAWLIK Jérémy, LAVOINE Nicolas, DOVERGNE Alain, WALLET Joël, SURHOMME Alain, MIANNE Michel, LESCUREUX André, CHANTRELLE Brice, HEYMAN Christophe, MOURIER Francis, NOCHEZ Didier, LAMOTTE Dominique, VAN DE VELDE Michel, LEROY Jean-Maurice, MAROTTE Philippe, VAN OOTEGHEM J. Michel, JUBERT Patrick, DUTILLEUX Olivier, CHARLES Gilles, SZYROKI Jacky, VIOLLETTE Paul, AMIACHE Franck (suppléant de CARON Hubert), BERTHE Pascal, DEPRET Patrick, BLIN Nicolas, BENONY Miguel, DESROUSSEAUX Éric, DARCIS Philippe, DEMOUY Bertrand, CAPELLE Hubert, MEGLINKY Philippe

● Disposaient d'un pouvoir :

M. LECOINTE de M. DURAND, M. VAN OOTEGHEM de M. LEVASSEUR Roger, M. JUBERT de Mme BERTOUX, M. CHANTRELLE de Mme RIQUIER, M. BOUCHER de M. VERONT, M. NOCHEZ de M. PARENTY, M. AMIACHE de M. BEAUMONT, Mme PATRICE-BOURDELLE de Mme DOUAY, M. BLIN de Mme ROSE, M. DESROUSSEAUX de M. COTTARD, Mme RAMON de Mme TESTART

● Absent(e)s et / ou Excusé(e)s :

Mesdames RIQUIER Ludivine, BERTOUX Julia, DOUAY Sonia, ROSE Maryse-Corinne, ATTAGNANT Hélène, PERONNET Fabienne GAUDECHON LAMOUREUX Mélodie, RIHET Anne, TESTART Laëtitia
Messieurs DURAND Pierre, LEVASSEUR Roger, COTTARD Yves, HOLLINGUE Rémy, TOURNIQUET Gautier, PARENTY Vincent, LOGEART Johan, BOQUET Cédric, BEAUMONT Joël, LECONTE Yves-Robert, TEN Franck, VERONT Fabrice, DAMAY Jean-Michel, WABLE Vincent, CLEMENT Dominique

OBJET : Inventaire des Zones d'Activité Economique

Rapport de Monsieur Alain SURHOMME, Vice-Président Développement Economique Tourisme

Le démarche et le présent inventaire ont fait l'objet d'une présentation par l'ADUGA, représentée par M. GRANGE Jérôme, Directeur Général, Mme BOURBIA Véréna, Chargée d'études économiques et ressources territoriales et de Mme BOULINGUEZ, Stagiaire Valorisation des ZAE du Grand Amiénois.

Sommaire

Présentation de l'Inventaire des Zones d'Activité Economique	2
Dispositions réglementaires.....	2
Rappel.....	2
Méthodologie	3
La consultation.....	4
Synthèse générale.....	5
Zone d'activité du Val de Noye.....	6
Zone Industrielle L'Épinoy.....	8
Parc d'activité du Santerre.....	10

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.

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

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 ».

- Vérifier l'absence de capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones d'activité économique déjà urbanisées (article L.153-38, CU)

Méthodologie

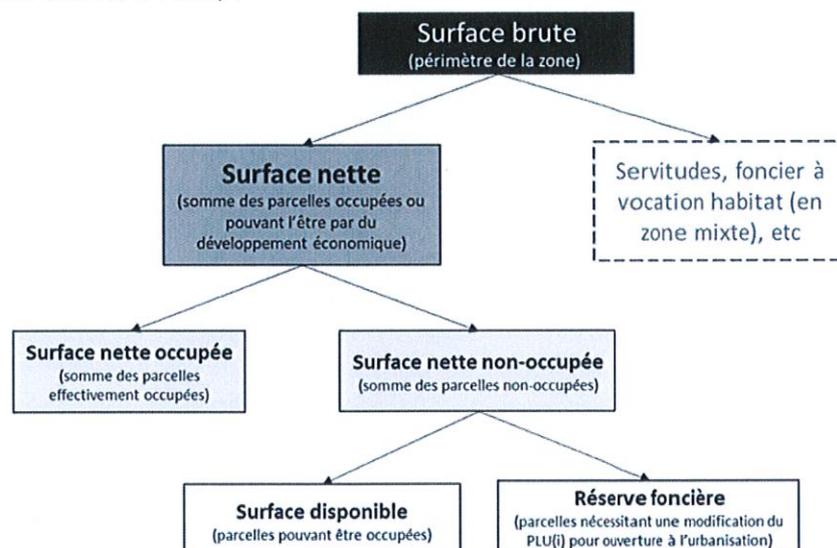
Le travail de réalisation de l'inventaire des ZAE par l'ADUGA a été initié à l'automne 2021. Il a comporté plusieurs phases :

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 modifications nécessaires ont été effectuées.

Synthèse générale

La Communauté de communes Avre Luce Noye comporte **3 Zones d'Activité Economique**.

Nom de la ZAE	Commune(s)
Zone du Val de Noye	Ailly-sur-Noye
Zone Industrielle L'Épinoy	Moreuil
Parc d'activité du Santerre	Hangest-en-Santerre

L'ensemble des zones d'activité économique représentent **131 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
Zone du Val de Noye	23 ha	21 ha	5 ha	0
Zone Industrielle L'Épinoy	70 ha	64 ha	5 ha	0
Parc d'activité du Santerre	38 ha	35 ha	18 ha	16

L'ensemble des zones d'activité économique représentent **95 unités foncières**.

	Unités foncières (nb)	Unités foncières disponibles / vacances	Dont réserve
Zone du Val de Noye	19	4	0
Zone Industrielle L'Épinoy	54	4	0
Parc d'activité du Santerre	28	7	6

Sur l'ensemble des zones d'activité économique, le taux de vacance s'établit à **12%** de la surface et **9%** 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.

66 établissements ont été recensés.

Zone d'activité du Val de Noye

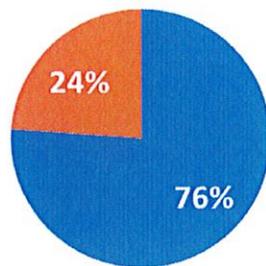
Commune : Ailly-sur-Noye

Zone d'activité du Val de Noye					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
21 ha	16 ha	5 ha	0 ha	19	15

16 établissements occupent la Zone du Val de Noye.

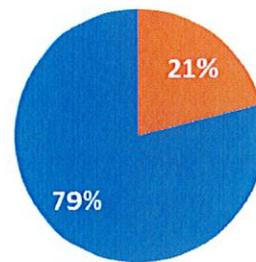
Taux de vacance

L'occupation des parcelles (surface)



■ Occupé ■ Disponible ■ NC

L'occupation des parcelles (unitaire)

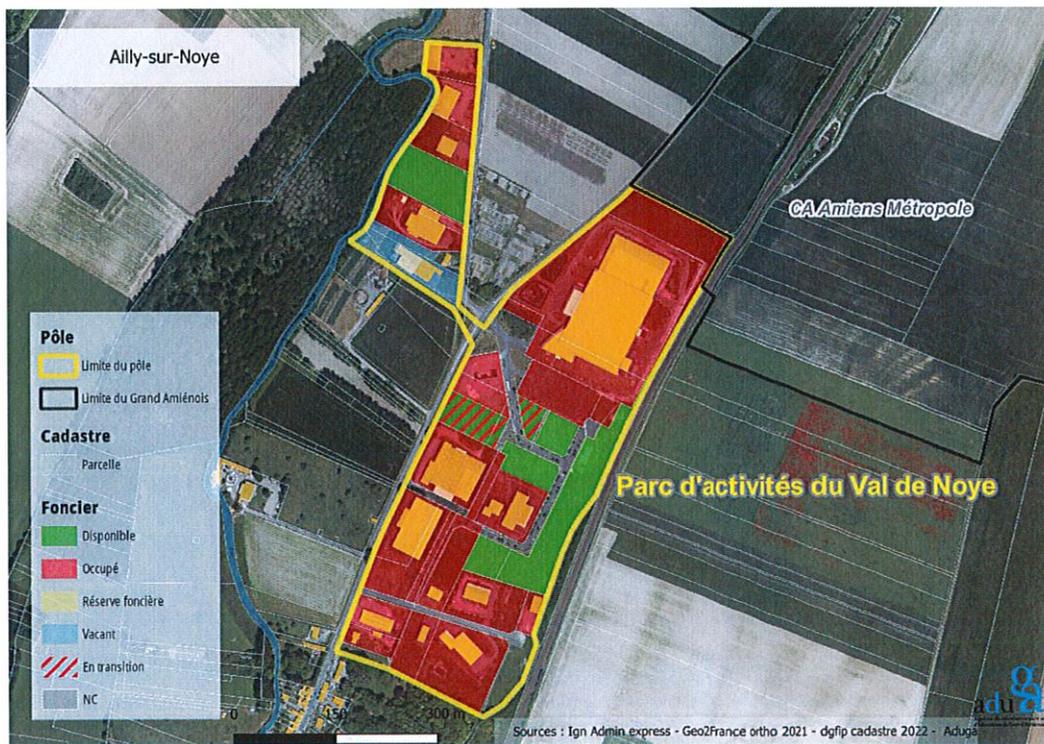


■ Disponible ■ Occupé ■ NC

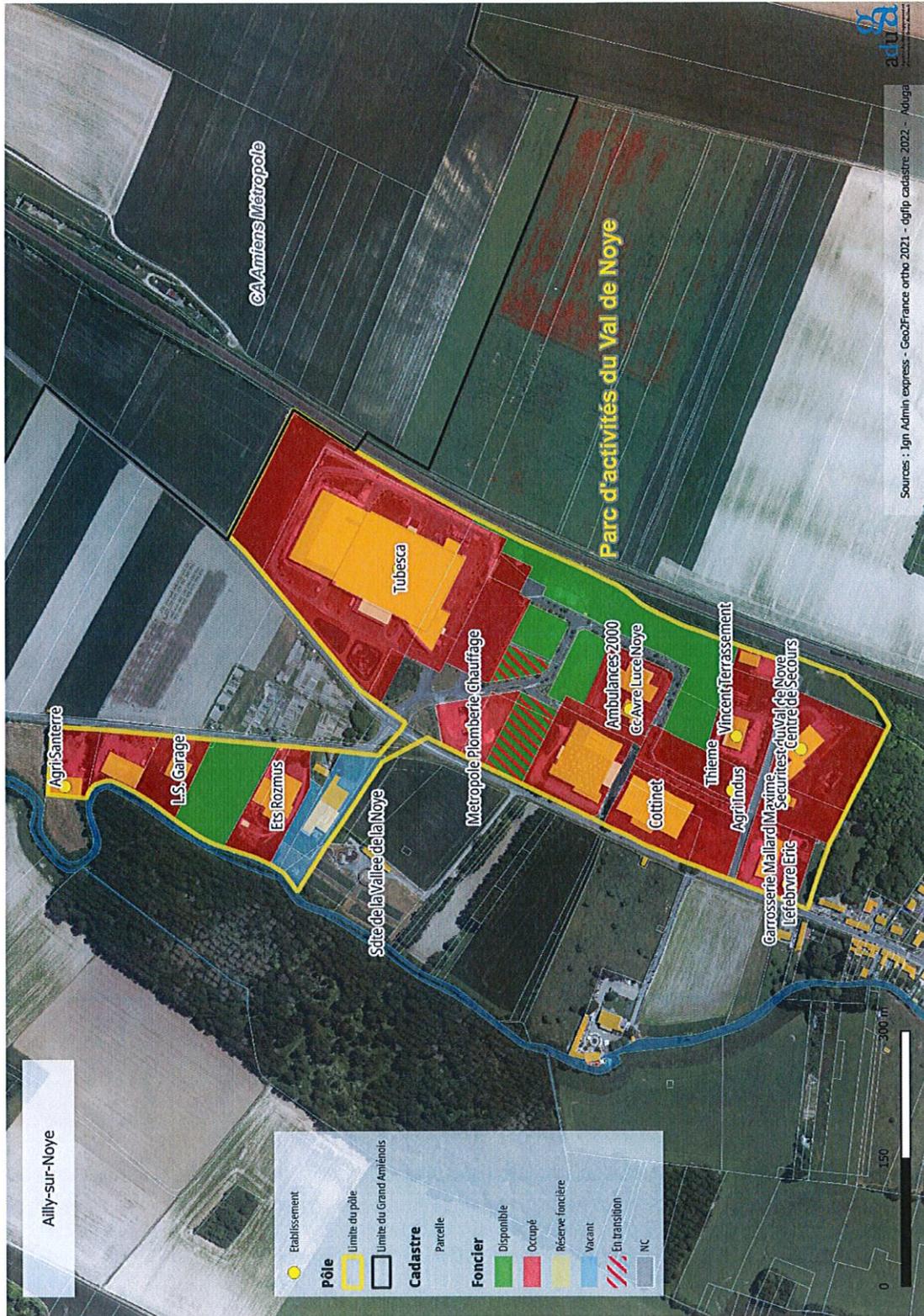
Note : le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière », qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

Sur la zone du Val de Noye, le taux de vacance s'établit à **24%** de la surface et **21%** des unités foncières.

Carte 1 – Périmètre de la Zone du Val de Noye



Carte 2 – Détail de la Zone du Val de Noye (Ailly-sur-Noye)



Envoyé en préfecture le 07/07/2023

Reçu en préfecture le 07/07/2023

Publié le

ID : 080-200070969-20230706-2023_0607_01-DE



Zone Industrielle L'Épinois

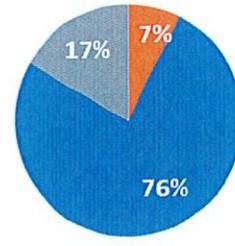
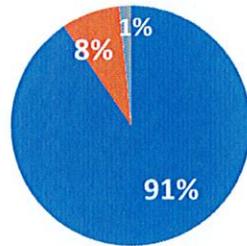
Commune : Moreuil

Zone Industrielle de l'Épinois					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
64 ha	59 ha	5 ha	0 ha	54	41

32 établissements occupent la Zone Industrielle L'Épinois

Taux de vacance

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



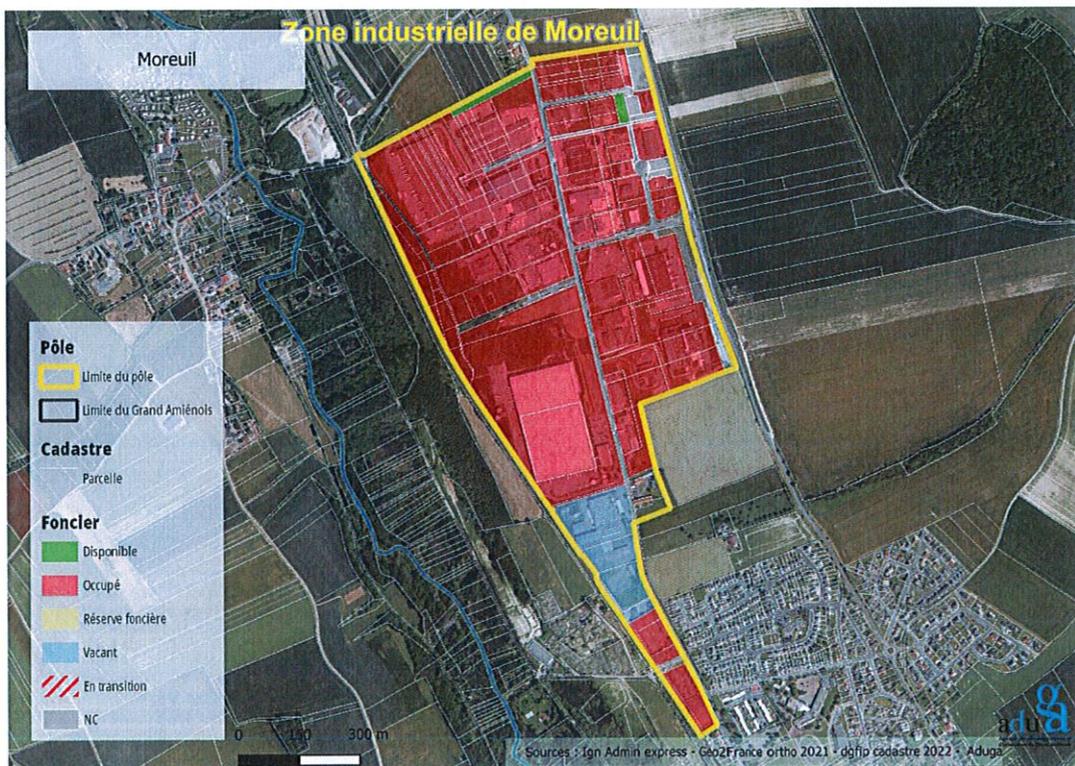
■ Occupé ■ Disponible ■ NC

■ Disponible ■ Occupé ■ NC

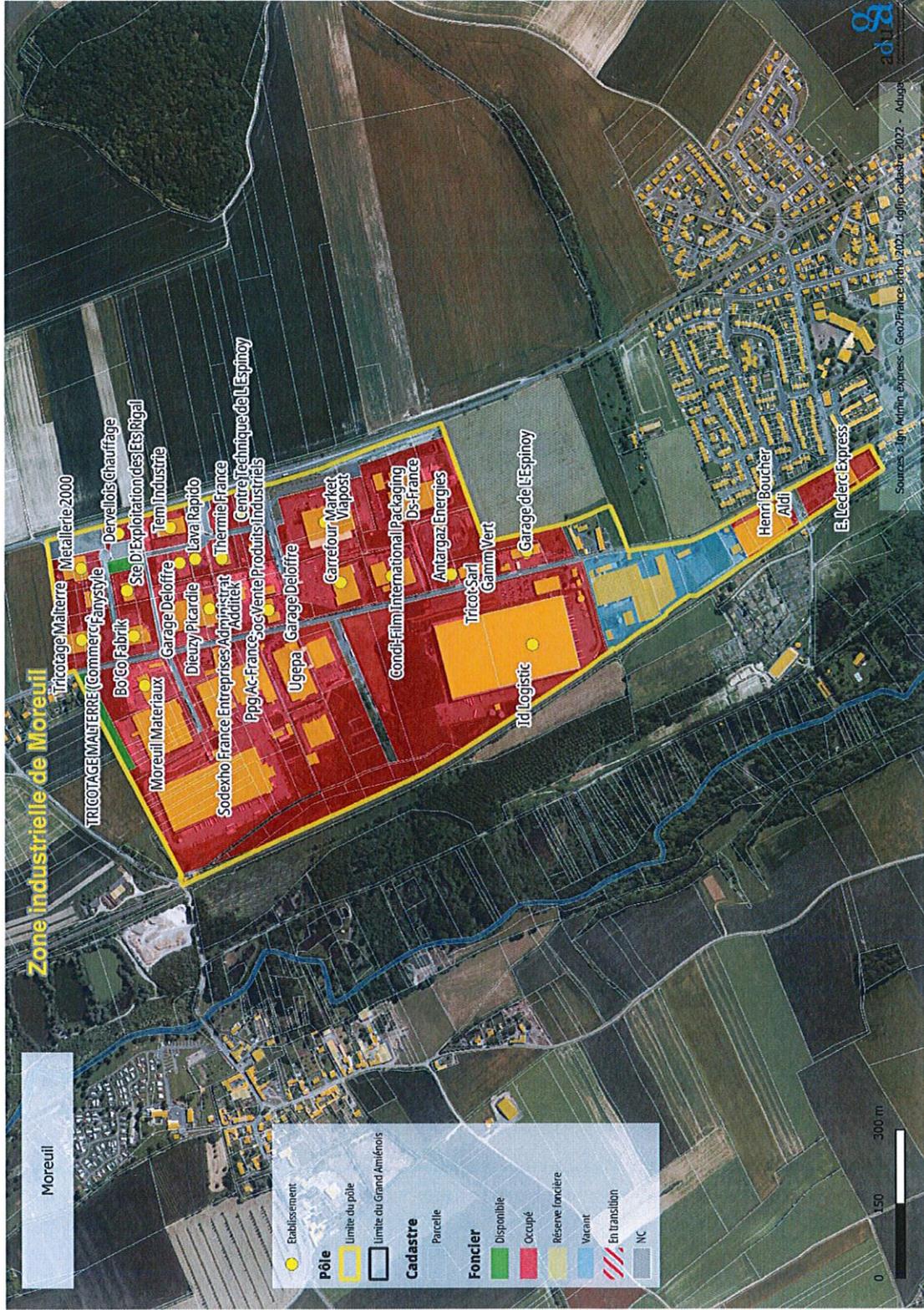
Note : le taux de vacance est calculé en excluant les parcelles en « réserve foncière », qui nécessitent une modification du PLU ou PLUi pour être ouvertes à l'urbanisation.

Sur la zone Industrielle L'Épinois, le taux de vacance s'établit à **8%** de la surface et **7%** des unités foncières.

Carte 3 – Périmètre de la Zone Industrielle L'Épinois



Carte 4 – Détail de la Zone Industrielle L'Espinois (Moreuil)



Parc d'activité du Santerre

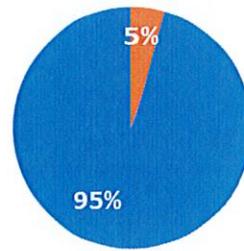
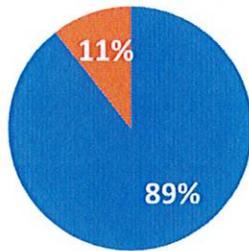
Commune : Hangest-en-Santerre

Parc d'activité du Santerre					
Surface				Unités foncières	
Nette	Nette occupée	Nette non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
35 ha	17 ha	18 ha	16 ha	28	21

18 établissements occupent le Parc d'activité du Santerre.

Taux de vacance

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



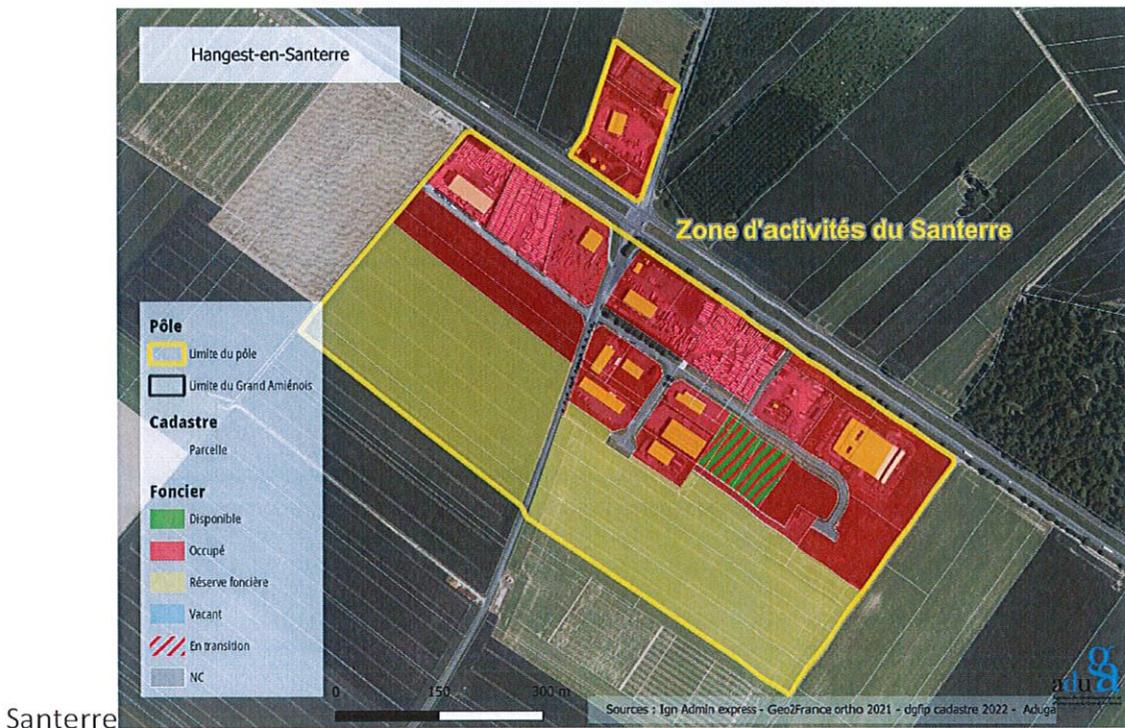
■ Occupé ■ Disponible ■ NC

■ 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 le Parc d'activité du Santerre, le taux de vacance s'établit à **11%** de la surface et **5%** des unités foncières.

Carte 5 – Périmètre du Parc d'activité du



Carte 6 – Détail du Parc d'activité du Santerre (Hangest-en-Santerre)



Au regard de l'exposé détaillé qui précède,

Après en avoir délibéré à l'unanimité (1 abstention M. Heyman), le Conseil Communautaire :

- Entérine l'inventaire des ZAE tel qu'exposé ci-dessus,
- Autorise le Président, le Vice-Président Développement économique Tourisme à signer tous les documents en rapport avec cette décision.

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait et délibéré, le 06 JUILLET 2023
à Esclainvillers

Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le07/07/2023.....
Affiché le10/07/2023.....



Le Président,

Alain DOVERGNE