

Approbation de l'Inventaire des Zones d'Activité Economique de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre

Séance du 3 octobre 2024

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Sommaire

Présentation de l'Inventaire des Zones d'Activité Economique.....	3
Dispositions réglementaires	3
Rappel.....	3
Méthodologie	4
La consultation	5
Synthèse générale	7
Zone d'activité de la Foraine Bleue.....	9
Zone d'Activité de la Foraine de Lannoy	11
Zone d'Activité de Nouvion.....	13
Parc d'Activité de l'Aérodrome.....	15
Zone d'Activité de la rue du Hamel.....	17
ZAC des Hauts Plateaux.....	19
Zone d'Activité Leclerc	21

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

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 ».

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

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

L'inventaire des ZAE de la Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre est conforme au [standard ZAE – Sites économiques](#) élaboré par le Centre National de l'Information Géographique (CNIG) et approuvé en octobre 2023.

Le travail de réalisation de l'inventaire des ZAE par l'ADUGA a été initié à l'automne 2023. Il a comporté plusieurs phases :

1. Collecte et traitement des données (Automne 2023)
2. Vérification des données par la CCPM (1^{er} trimestre 2024)
3. Consultation des propriétaires et des occupants (7 juin 2024 – 8 juillet 2024)

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 activité assujettie à la cotisation foncière. En effet, cette donnée ne permet d'avoir un millésime de données ne renvoyant qu'à N-2 (en 2023, nous disposons de données 2021). D'autres modes de collecte des données ont donc été utilisés, tels que la réalisation de relevé de terrains, toujours en conformité du standard ZAE – sites économiques approuvé par le CNIG. Le reflet au plus près de la réalité du terrain a été un souci qui a guidé la réalisation de cet inventaire.

Le millésime des données est 2023.

Caractérisation des périmètres

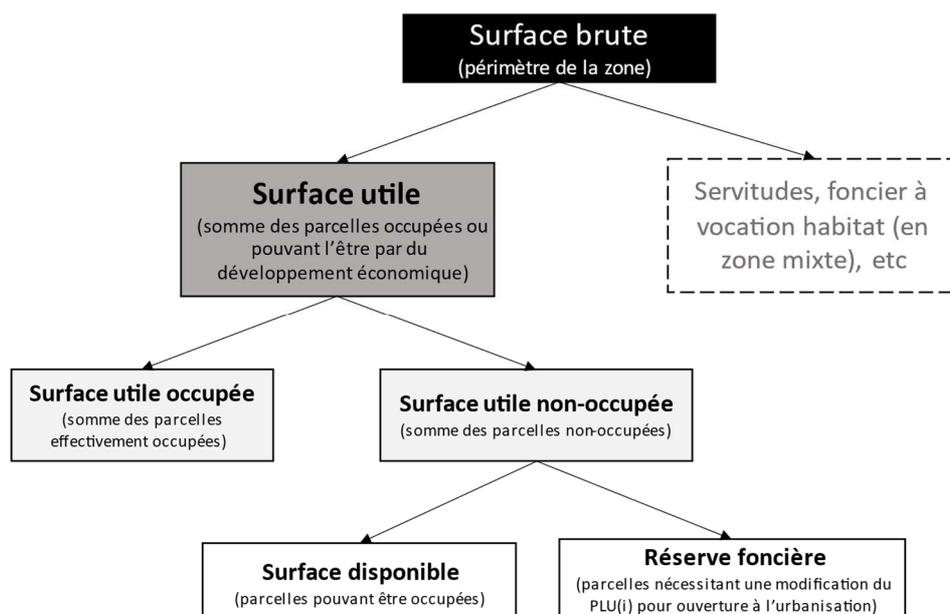
Les périmètres des ZAE ont été caractérisées finement afin d'identifier ce qui relevait du foncier économique (en l'état ou à venir) :

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I



Caractérisation du foncier

Le foncier est caractérisé par son **statut d'occupation**. Cinq catégories sont possibles, suivant le standard ZAE – sites économiques du CNIG, et figurent sur les documents cartographiques :

- **Foncier occupé** : Le terrain économique présente au moins un bâtiment occupé.
- **Foncier occupé en transition** : Concerne les terrains économiques en cours de transition d'un type d'occupation à un autre, mais où la nature exacte de l'occupation demeure indéterminée.
- **Foncier inoccupé** : Terrain économique non bâti. Il ne présente aucune occupation et n'a jamais eu d'occupation antérieure.
- **Foncier vacant** : Terrain économique bâti ou non bâti, inutilisé, ayant connu une occupation antérieure laissant la possibilité d'une nouvelle occupation ou d'un nouvel usage. Il se distingue de la friche dans le sens où le réemploi ne nécessite pas d'aménagement ou travaux préalables.
- **Friche** : Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

Le foncier est également caractérisé par son **stade d'aménagement**. Cinq catégories sont possibles, suivant le standard ZAE – sites économiques. L'information fait partie de la base de données mais n'a cependant pas été représentée cartographiquement sur les cartes du présent document.

- Viabilisé et aménagé
- Viabilisé non aménagé
- Viabilisation en cours
- Non aménagé, non viabilisé
- Non aménageable

La « réserve foncière » est un terrain « inoccupé » qui n'est ni viabilisé ni aménagé.

La consultation

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

La consultation des propriétaires et occupants des zones d'activité économique a été réalisée du 7 juin 2024 au 8 juillet 2024 inclus. La Communauté de Communes du Ponthieu-Marquenterre a envoyé un courrier à l'ensemble des propriétaires fonciers identifiés pour leur signaler le lancement de la consultation.

Les propriétaire et occupants 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. Ils 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, 6 observations avaient été formulées. Les modifications nécessaires ont été effectuées.

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

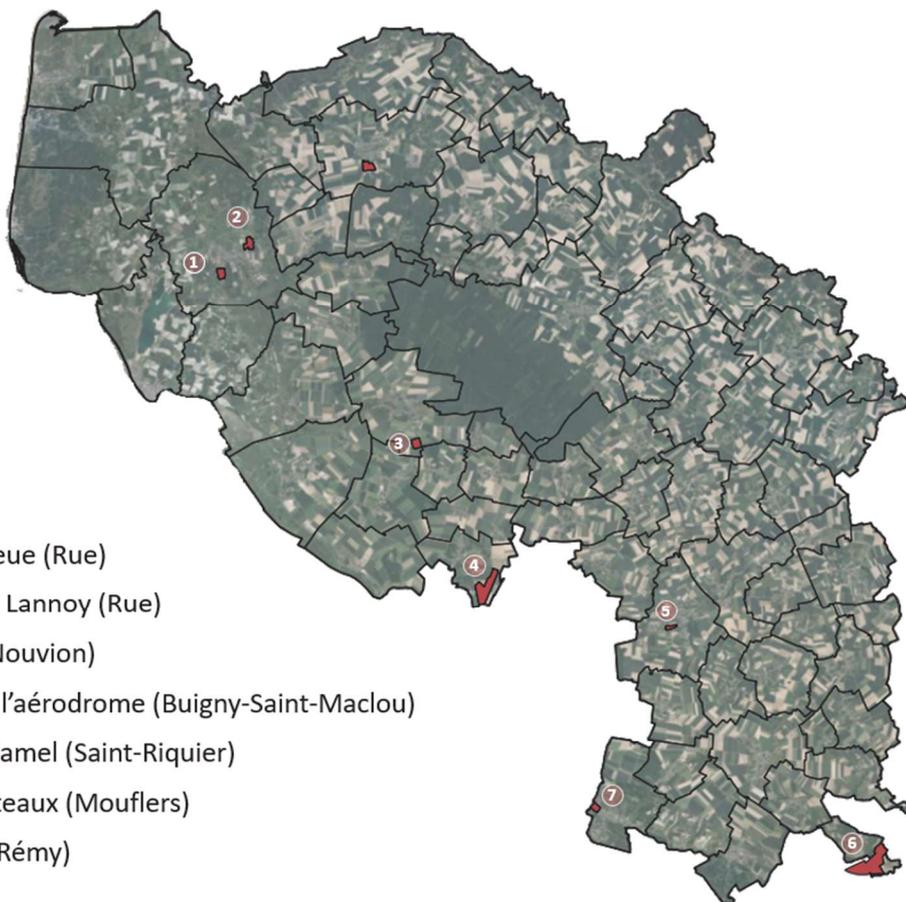
Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Synthèse générale

La communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre comporte **7 Zones d'Activité Economique**².



1. ZI de la Foraine Bleue (Rue)
2. ZI de la Foraine de Lannoy (Rue)
3. ZAE de Nouvion (Nouvion)
4. Parc d'activités de l'aérodrome (Buigny-Saint-Maclou)
5. ZAE de la rue du Hamel (Saint-Riquier)
6. ZAE des Hauts Plateaux (Mouflers)
7. ZAE Leclerc (Pont-Rémy)

Nom de la ZAE	Commune
ZAE de la Foraine Bleue	Rue
ZAE de la Foraine de Lannoy	Rue
ZAE de Nouvion	Nouvion
Parc d'activité de l'Aérodrome	Buigny-Saint-Maclou
ZAE de la rue du Hamel	Saint-Riquier
ZAC des Hauts Plateaux	Mouflers
ZAE Leclerc	Pont-Rémy

Nous distinguons :

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

² À noter que, pour correspondre aux exigences de la Loi Climat et Résilience, cet inventaire ne comprend que les zones et non les sites isolés. Ainsi, le site de l'Usine Pasquier (Vron) n'est pas comptabilisé dans le présent document. Il a toutefois fait partie du recensement afin que la CCPM ait à disposition un inventaire

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Ainsi, l'ensemble des zones d'activité économique représentent **170 ha de surface brute et 162 ha de surface utile** (réserve foncière comprise).

Nom de la ZAE	Surface brute	Surface utile	Surface utile inoccupée	Dont réserve foncière
ZAE de la Foraine Bleue	13 ha	11 ha	2 ha	0 ha
ZAE de la Foraine de Lannoy	12 ha	12 ha	4 ha	4 ha
ZAE de Novion	14 ha	13 ha	5 ha	0 ha
Parc d'activité de l'Aérodrome	62 ha	62 ha	0 ha	0 ha
ZAE de la rue du Hamel	6 ha	6 ha	1 ha	0 ha
ZAC des Hauts Plateaux	53 ha	49 ha	3,4 ha	0 ha
ZAE Leclerc	10 ha	9 ha	0,5 ha	0 ha

Les zones d'activité économique représentent **81 unités foncières utiles** (réserve foncière comprise, hors terrains de voirie et d'infrastructure).

Nom de la ZAE	Unités foncières utiles (nb)	Unités foncières inoccupées (nb)	Dont réserve
ZAE de la Foraine Bleue	19	1	0
ZAE de la Foraine de Lannoy	18	6	6
ZAE de Novion	11	2	0
Parc d'activité de l'Aérodrome	6	0	0
ZAE de la rue du Hamel	8	1	0
ZAC des Hauts Plateaux	15	5	0
ZAE Leclerc	4	1	0

Sur l'ensemble des zones d'activité économique, le taux de vacance s'établi à **8%** de la surface et **12%** 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.

62 établissements ont été recensés.

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Zone d'activité de la Foraine Bleue

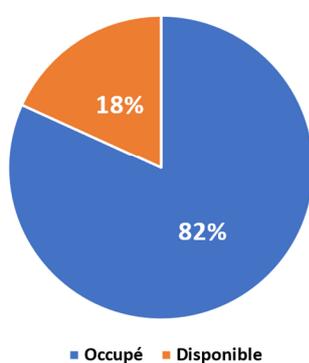
Commune : Rue

Zone d'activité de la Foraine Bleue					
Surface				Unités foncières	
Utile	Utile occupée	Utile non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
11 ha	9 ha	2 ha	0 ha	19	18

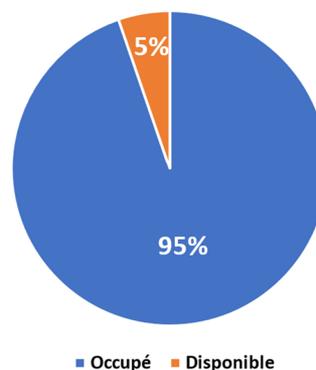
18 établissements occupent la Zone d'activité de la Foraine Bleue.

Taux de vacance

Occupation de la zone (en surface)



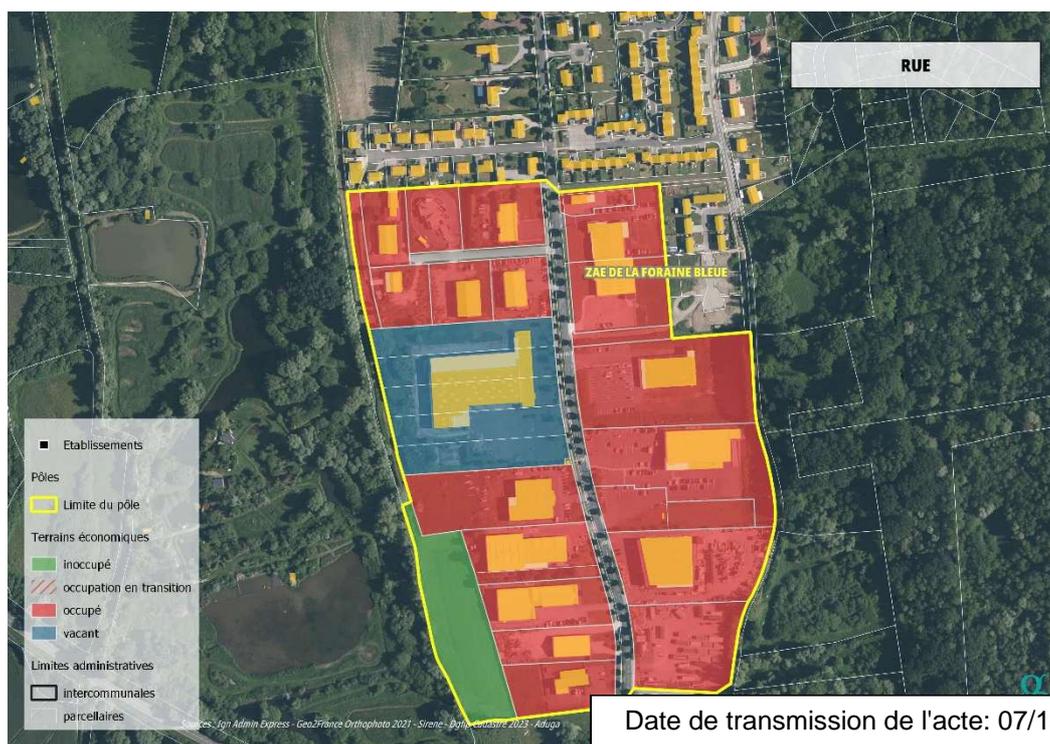
Occupation de la zone (UF)



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 de la Foraine Bleue, le taux de vacance s'établit à **18%** de la surface et **5%** des unités foncières.

Carte 1 – Périmètre de la Zone d'activité de la Foraine Bleue (Rue)



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Carte 2 – Détail de la Zone d'activité de la Foraine Bleue (Rue)



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Zone d'Activité de la Foraine de Lannoy

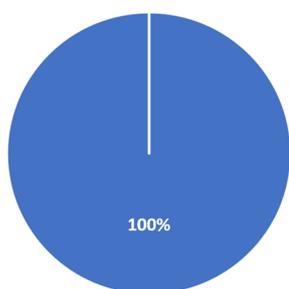
Commune : Rue

Zone d'Activité de la Foraine de Lannoy					
Surface				Unités foncières	
Utile	Utile occupée	Utile non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
12 ha	8 ha	4 ha	4 ha	18	12

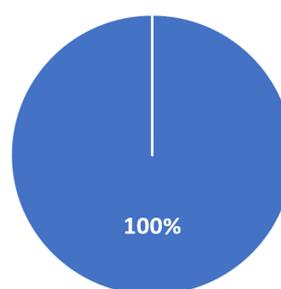
10 établissements occupent la Zone d'Activité de la Foraine de Lannoy

Taux de vacance

Occupation de la zone (en surface)



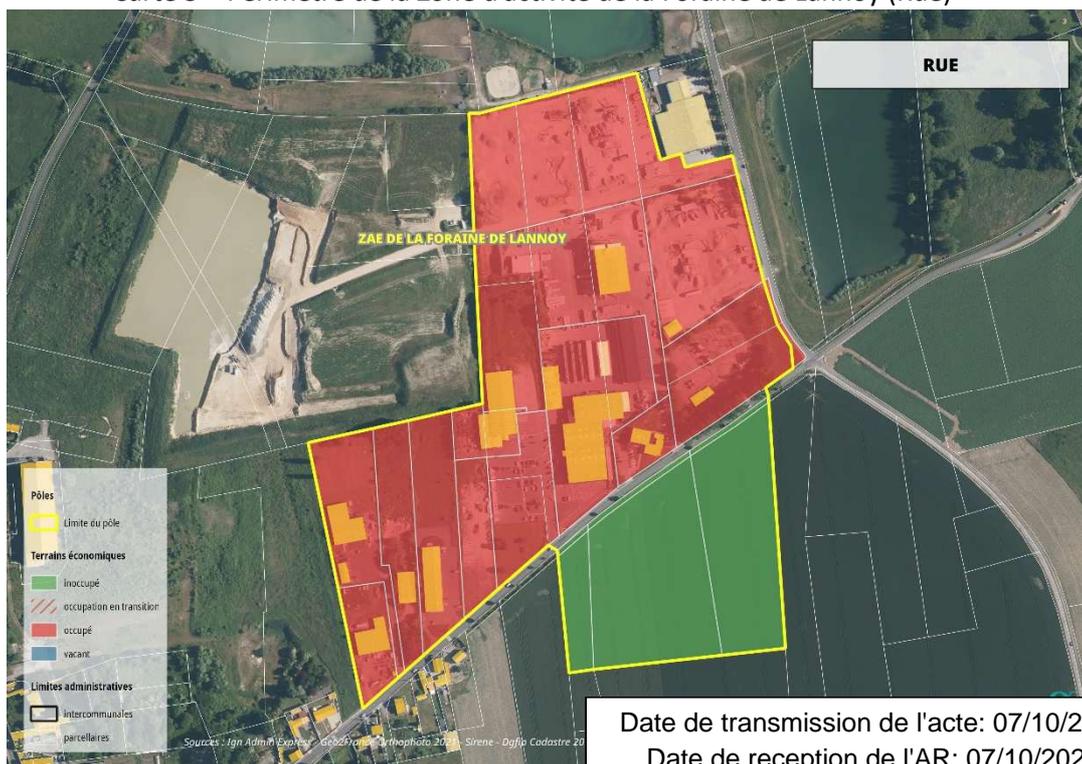
Occupation de la zone (UF)



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 de la Foraine de Lannoy, le taux de vacance est nul. Les parcelles disponibles relevant de la réserve foncière.

Carte 3 – Périmètre de la Zone d'activité de la Foraine de Lannoy (Rue)

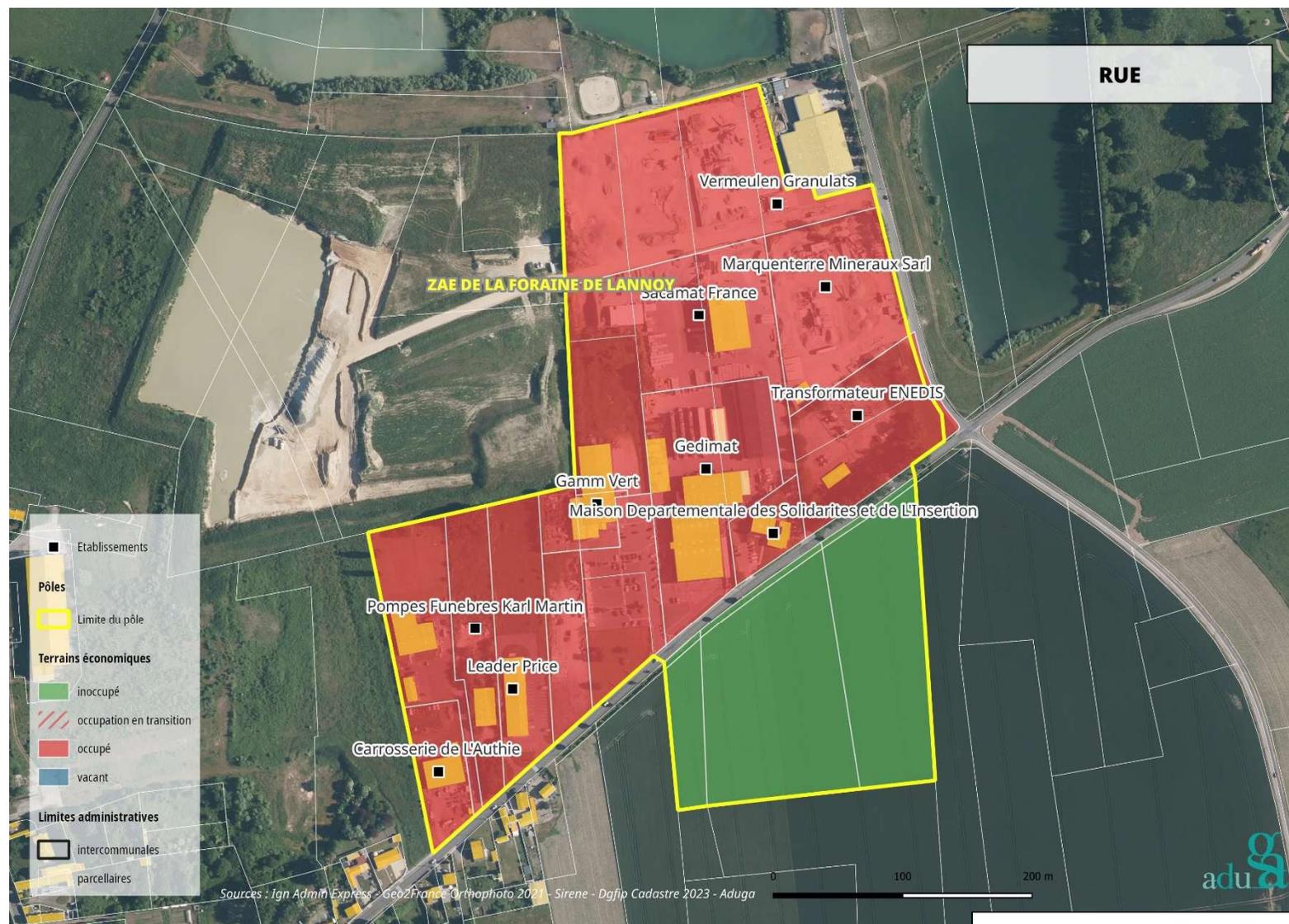


Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE
A G E D I

Carte 4 – Détail de la Zone d'activité de la Foraine de Lannoy (Rue)



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Zone d'Activité de Nouvion

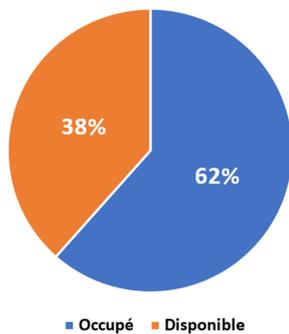
Commune : Nouvion

Zone d'activité de Nouvion					
Surface				Unités foncières	
Utile	Utile occupée	Utile non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
13ha	8ha	5 ha	0 ha	11	9

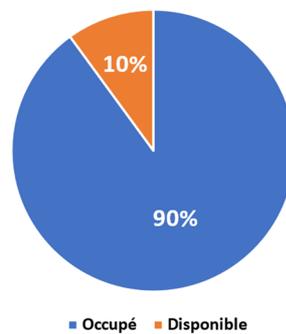
7 établissements occupent la Zone d'activité de Nouvion.

Taux de vacance

Occupation de la zone (en surface)



Occupation de la zone (UF)



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 de Nouvion, le taux de vacance s'établit à **38%** de la surface et **10%** des unités foncières.

Carte 5 – Périmètre de la zone d'activité de Nouvion



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Carte 6 – Détail de la zone d'activité de Nouvion



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Parc d'Activité de l'Aérodrome

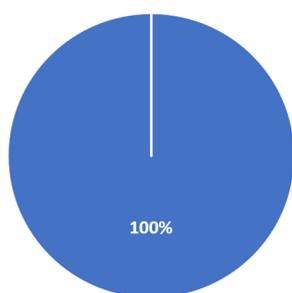
Commune : Buigny-Saint-Maclou

Parc d'Activité de l'Aérodrome					
Surface				Unités foncières	
Utile	Utile occupée	Utile non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
62 ha	62 ha	0 ha	0 ha	6	6

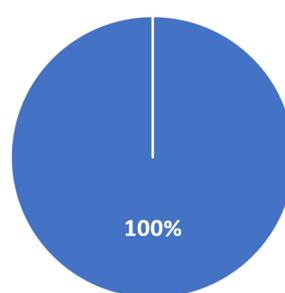
10 établissements occupent le Parc d'Activité de l'Aérodrome.

Taux de vacance

Occupation de la zone (en surface)



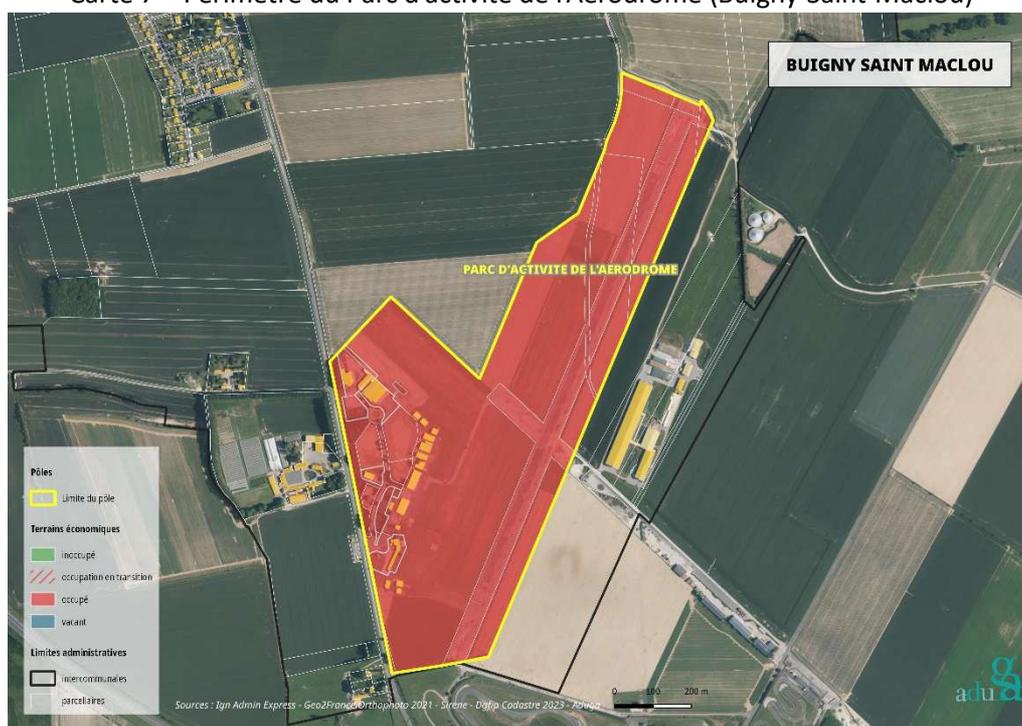
Occupation de la zone (UF)



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 de l'Aérodrome, le taux de vacance est nul.

Carte 7 – Périmètre du Parc d'activité de l'Aérodrome (Buigny-Saint-Maclou)



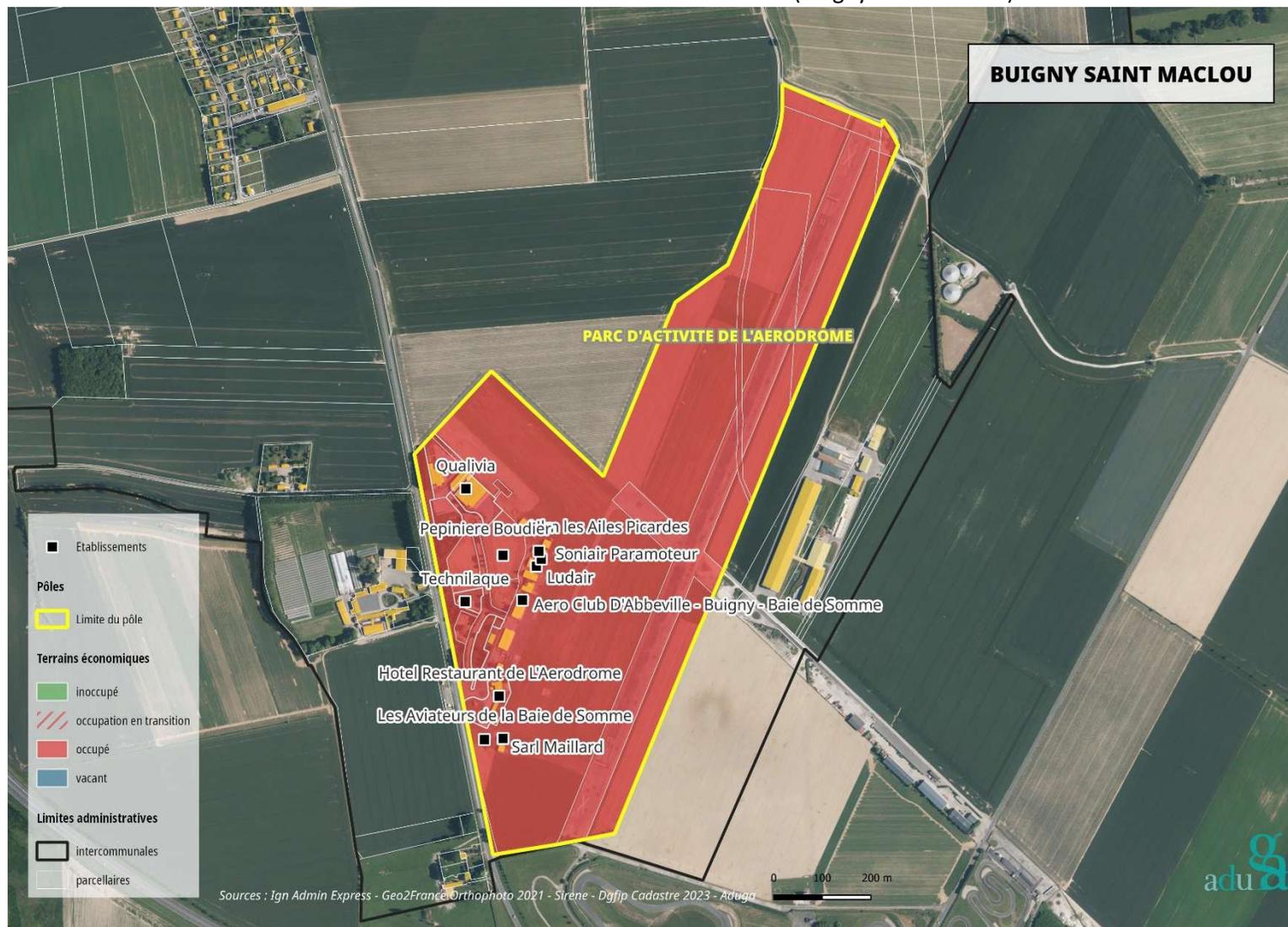
Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Carte 8 – Détail du Parc d'activité de l'Aérodrome (Buigny-Saint-Maclou)



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Zone d'Activité de la rue du Hamel

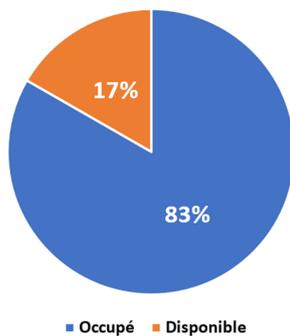
Commune : Saint-Riquier

Zone d'activité de la rue du Hamel					
Surface				Unités foncières	
Utile	Utile occupée	Utile non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
6 ha	5 ha	1 ha	0 ha	8	7

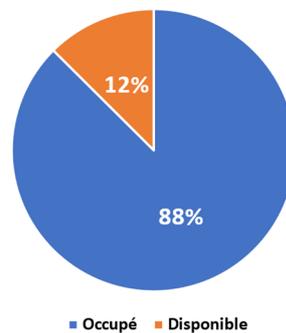
5 établissements occupent la Zone d'activité de la rue du Hamel.

Taux de vacance

Occupation de la zone (en surface)



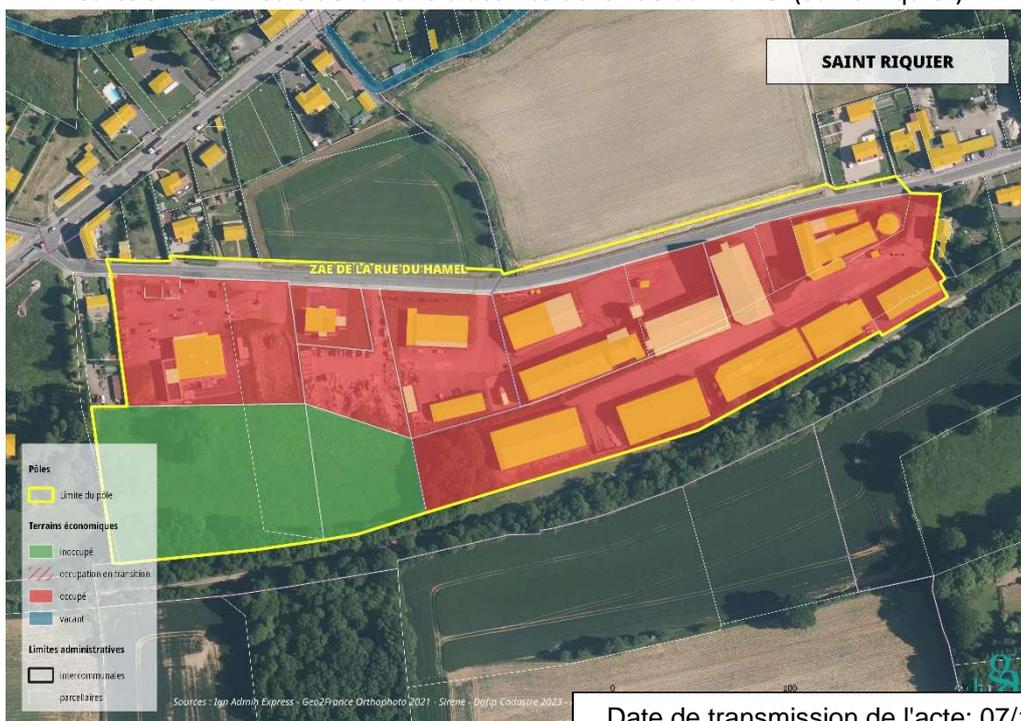
Occupation de la zone (UF)



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 de la rue du Hamel, le taux de vacance s'établit à **17%** de la surface et **12%** des unités foncières.

Carte 9 – Périmètre de la Zone d'activité de la rue du Hamel (Saint-Riquier)



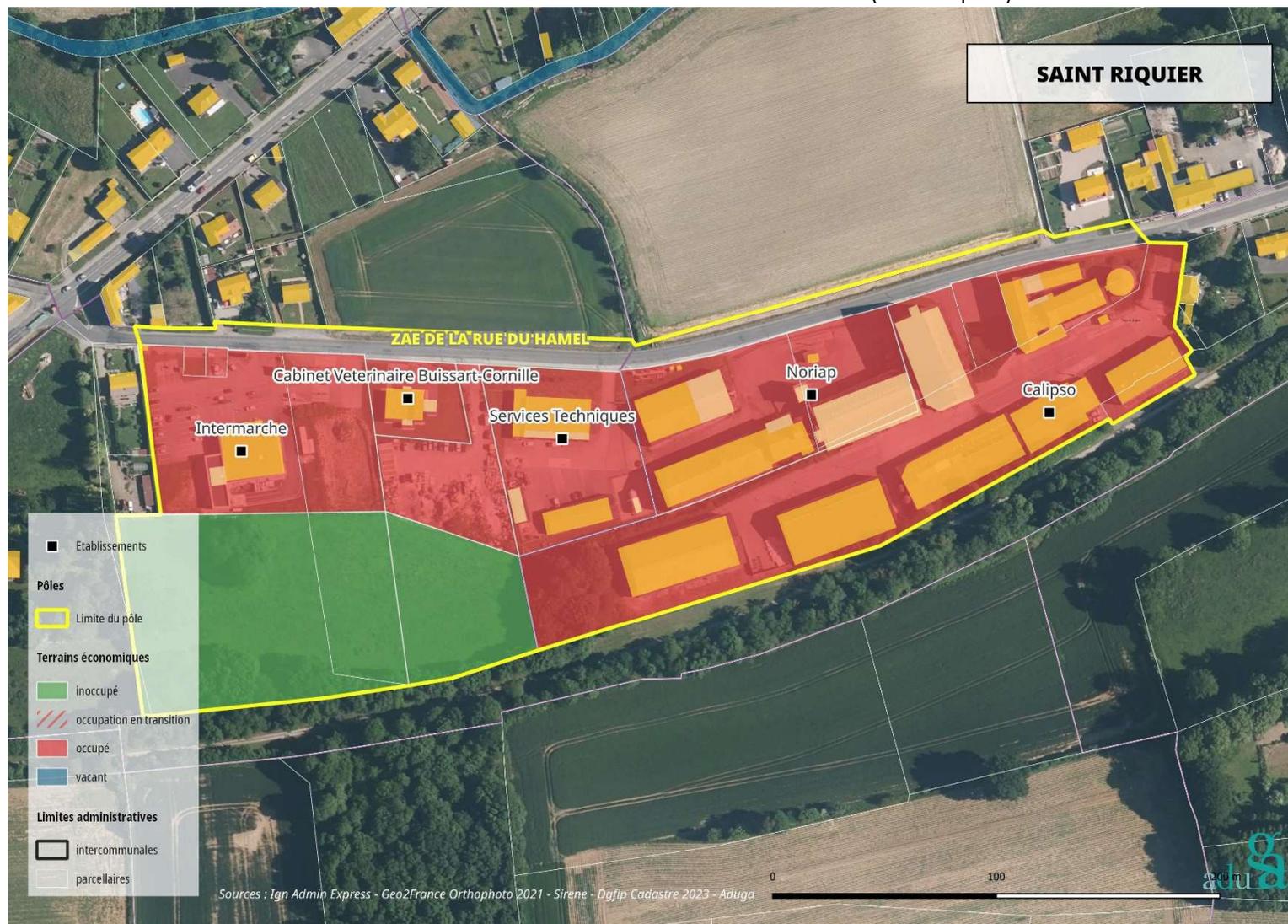
Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Carte 10 – Détail de la Zone d'activité de la rue du Hamel (Saint-Riquier)



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

ZAC des Hauts-Plateaux

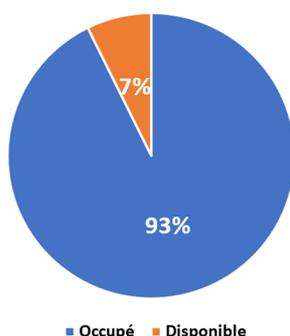
Commune : Moufflers

ZAC des Hauts-Plateaux					
Surface				Unités foncières	
Utile	Utile occupée	Utile non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
49 ha	45,6 ha	3,4 ha	0 ha	15	10

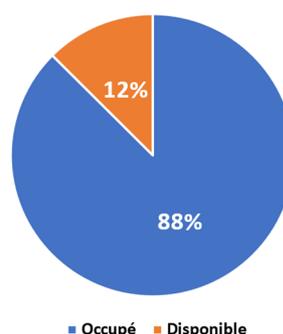
9 établissements occupent la ZAC des Hauts Plateaux.

Taux de vacance

Occupation de la zone (en surface)



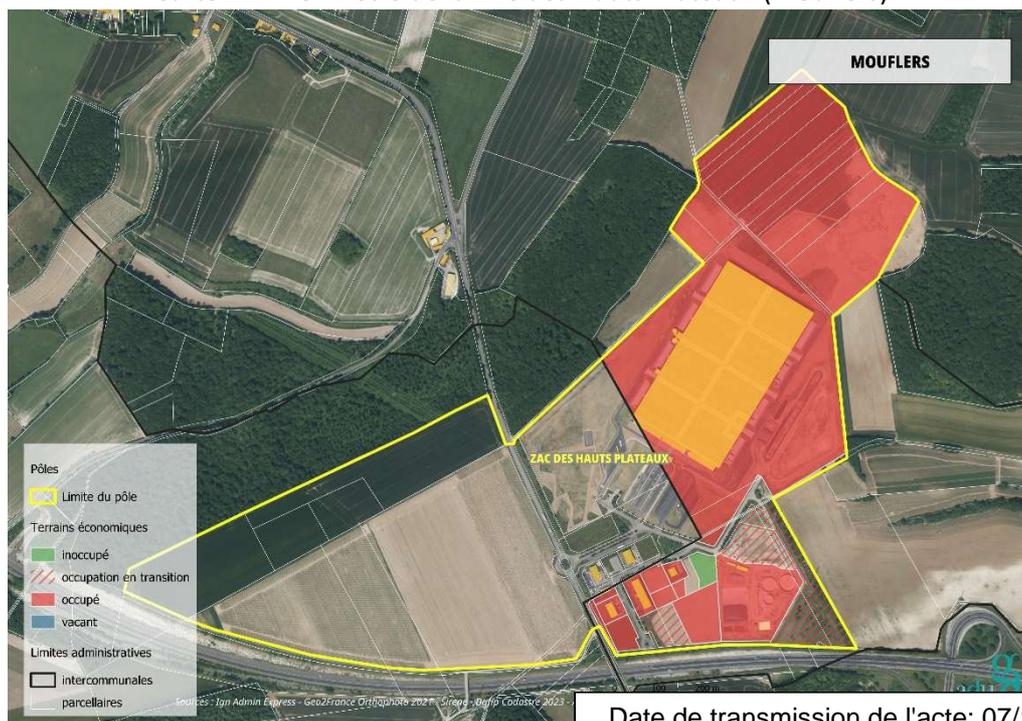
Occupation de la zone (UF)



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 **7%** de la surface et **12%** des unités foncières.

Carte 11 – Périmètre de la ZAC des Hauts-Plateaux (Moufflers)



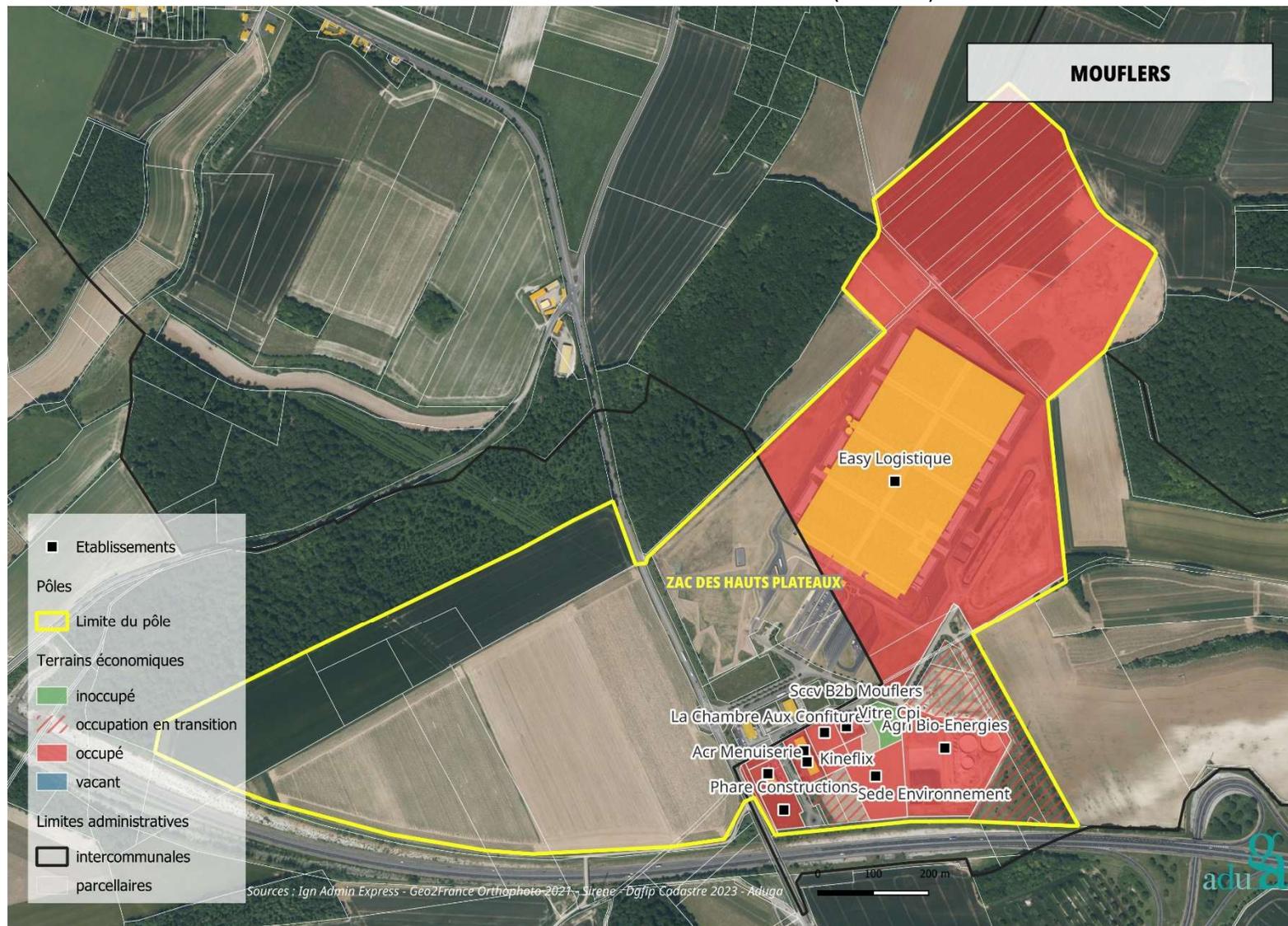
Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Carte 12 – Détail de la ZAC des Hauts-Plateaux (Mouflers)



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Zone d'Activité Leclerc

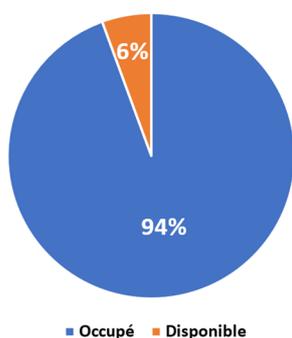
Commune : Pont-Rémy

Zone d'activité Leclerc					
Surface				Unités foncières	
Utile	Utile occupée	Utile non-occupée	Dont réserve	Total	Occupées
9 ha	8,5 ha	0,5 ha	0 ha	4	3

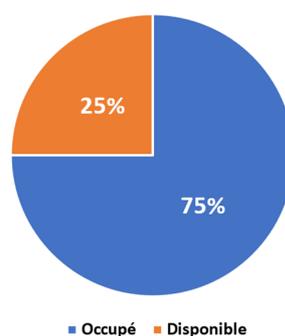
3 établissements occupent la Zone d'activité Leclerc.

Taux de vacance

Occupation de la zone (en surface)



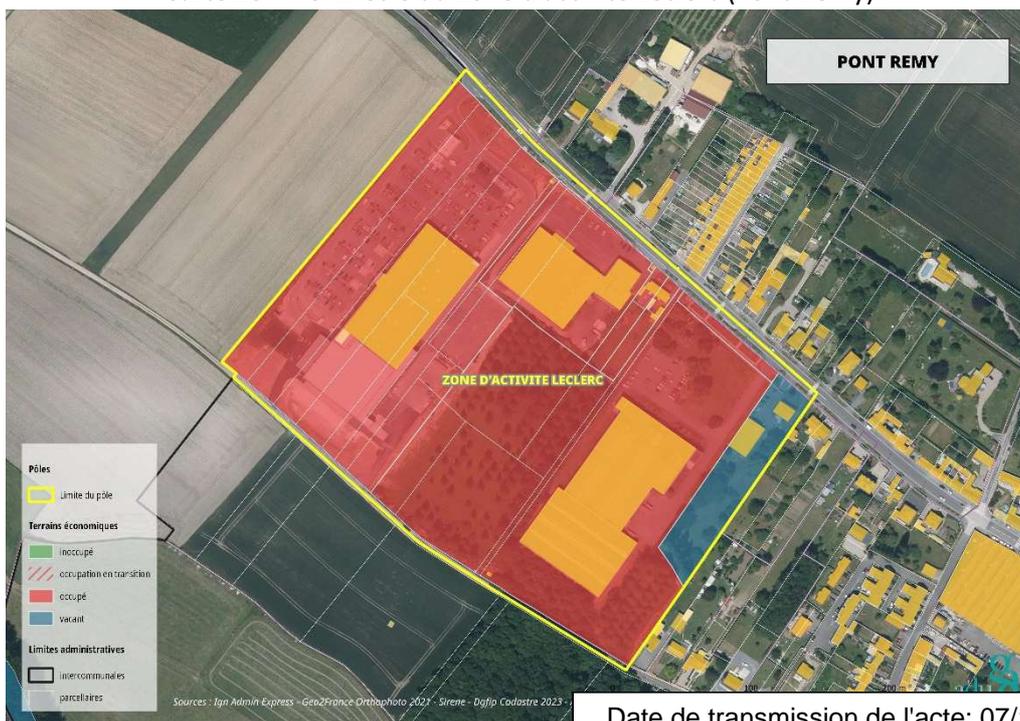
Occupation de la zone (UF)



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 Leclerc, le taux de vacance s'établit à **6%** de la surface et **25%** des unités foncières.

Carte 13 – Périmètre du Zone d'activité Leclerc (Pont-Rémy)



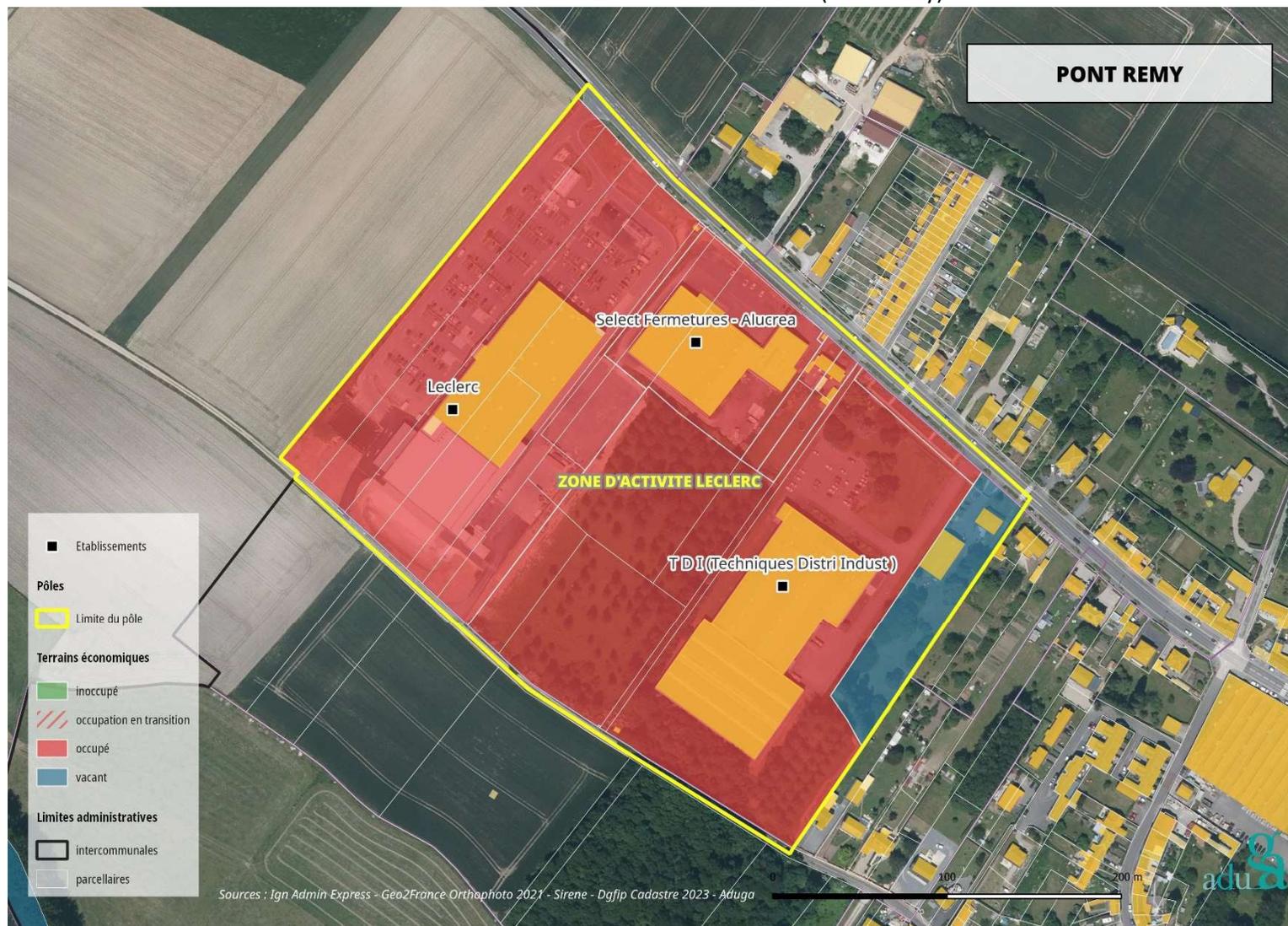
Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de réception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Carte 14 – Détail de la Zone d'activité Leclerc (Pont-Rémy)



Date de transmission de l'acte: 07/10/2024

Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE

A G E D I

Date de transmission de l'acte: 07/10/2024
Date de reception de l'AR: 07/10/2024

080-200070936-DE_2024_086-DE
A G E D I