

Schéma de développement des ZAE

Conférence des Maires

5 juillet 2022



Principaux constats issus du diagnostic

Panorama des ZAE sur le territoire de la CCACVI





ZAE communautaire

- | | |
|---|---------------------------|
| 1 ZAE Elne | Elne |
| 2 La Grone | Argelès-sur-Mer |
| 3 Parc d'activités Albères Méditerranée | Saint-André |
| 4 La Tuilerie | Saint-Génis-des-Fontaines |
| 5 Caball d'en Boux-Matemala | Villelongue-dels-Monts |
| 6 Cap Dourats | Collioure |
| 7 Coll del Mitg | Port-Vendres |

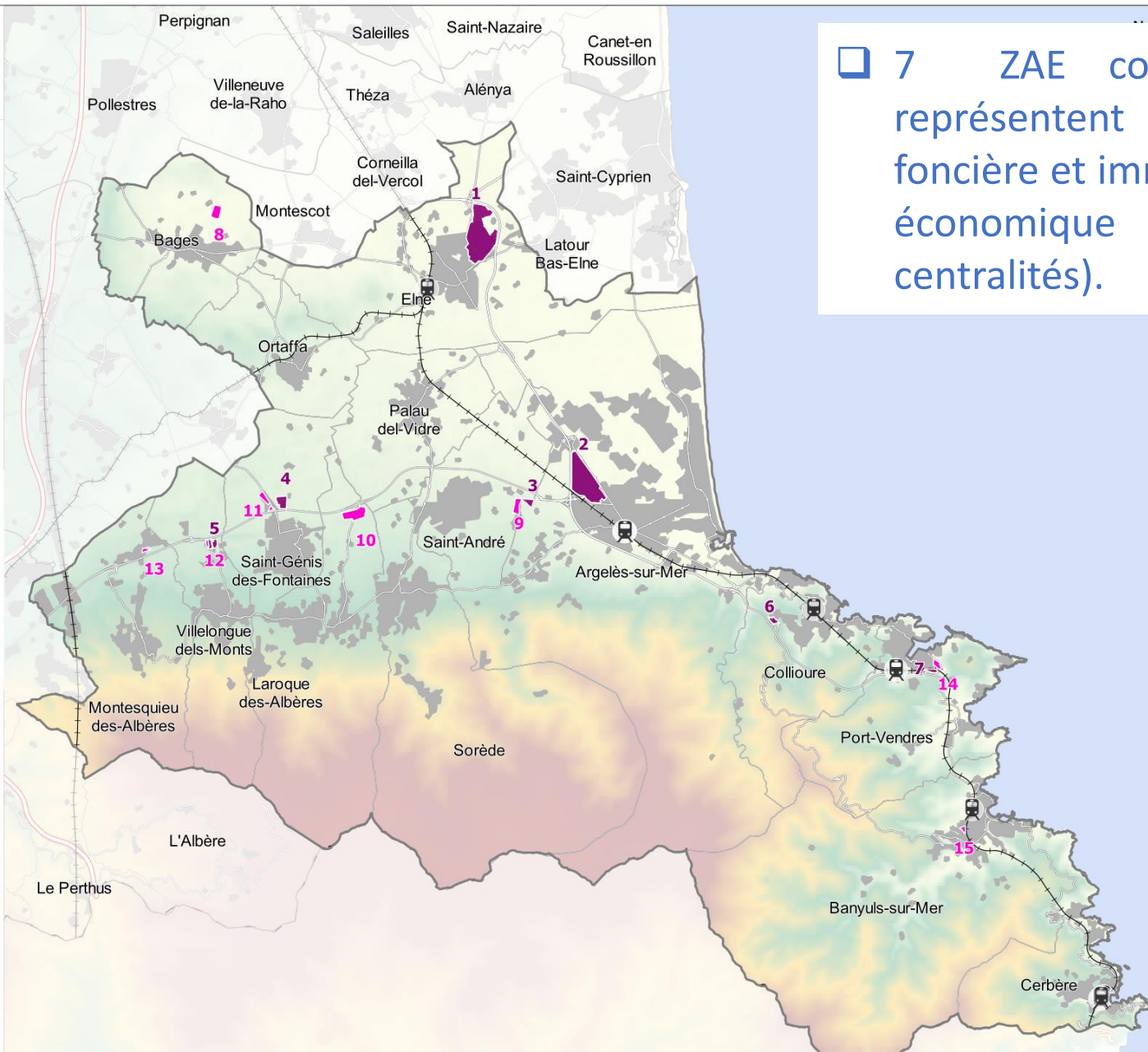
ZAE privée

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| 8 L'Usine | Bages |
| 9 La Carreras | Saint-André |
| 10 Les Albères | Laroque-des-Albères |
| 11 La Tuilerie | Saint-Génis-des-Fontaines |
| 12 Canadas | Villelongue-dels-Monts |
| 13 Les Agouillous | Montesquieu-des-Albères |
| 14 Port fruitier | Port-Vendres |
| 15 La Réthorie | Banyuls-sur-Mer |

■ ZAE communautaire ■ ZAE privée

-  gare
-  réseau autoroutier
-  réseau routier national
-  réseau routier départemental

-  limite communale
-  territoire artificialisé
-  limite EPCI



□ 7 ZAE communautaires qui représentent 80% de l'offre foncière et immobilière à vocation économique du territoire (hors centralités).

Sources : IGN BD Topo 2018, AURCA 2020. Réalisation : AURCA/septembre 2020. Tous

Principaux constats issus du diagnostic

- ❑ Au sein des ZAE communautaires, 8 ha sont jugés mobilisables à court terme, 8 ha à moyen ou long terme (surface totale hors PC - août 2020). Un taux de saturation foncière plus élevé que dans les EPCI voisins (moins de 10% contre 20% pour PMM et Sud Roussillon)
- ❑ Une quarantaine de locaux vacants en ZAE.
Au moins 200 locaux professionnels non occupés dans le reste du tissu urbanisé.
- ❑ Une demande importante (200 porteurs de projets ont contacté la CCACVI entre 2017 et 2020), principalement endogène.

Principaux constats issus du diagnostic

- ❑ Des ZAE attractives (foncier, accessibilité, effet vitrine) qui ont attiré des activités économiques très hétérogènes :
 - >> Dévitalisation des centres villes et de villages (petit commerce, services aux personnes...)
 - >> Implantation parfois anarchique des activités au sein de ZAE
- ❑ L'aménagement des ZAE communautaires est de qualité variable selon les sites :
 - >> les axes prioritaires de requalification se concentrent réfection de voirie et des trottoirs régulation et gestion du stationnement, traitement architectural (façades, enseignes, clôtures...)...
 - >> les sites les plus concernés sont les parties anciennes des ZAE d'Argelès et d'Elne + le secteur Matamala à Villelongue-del-Monts

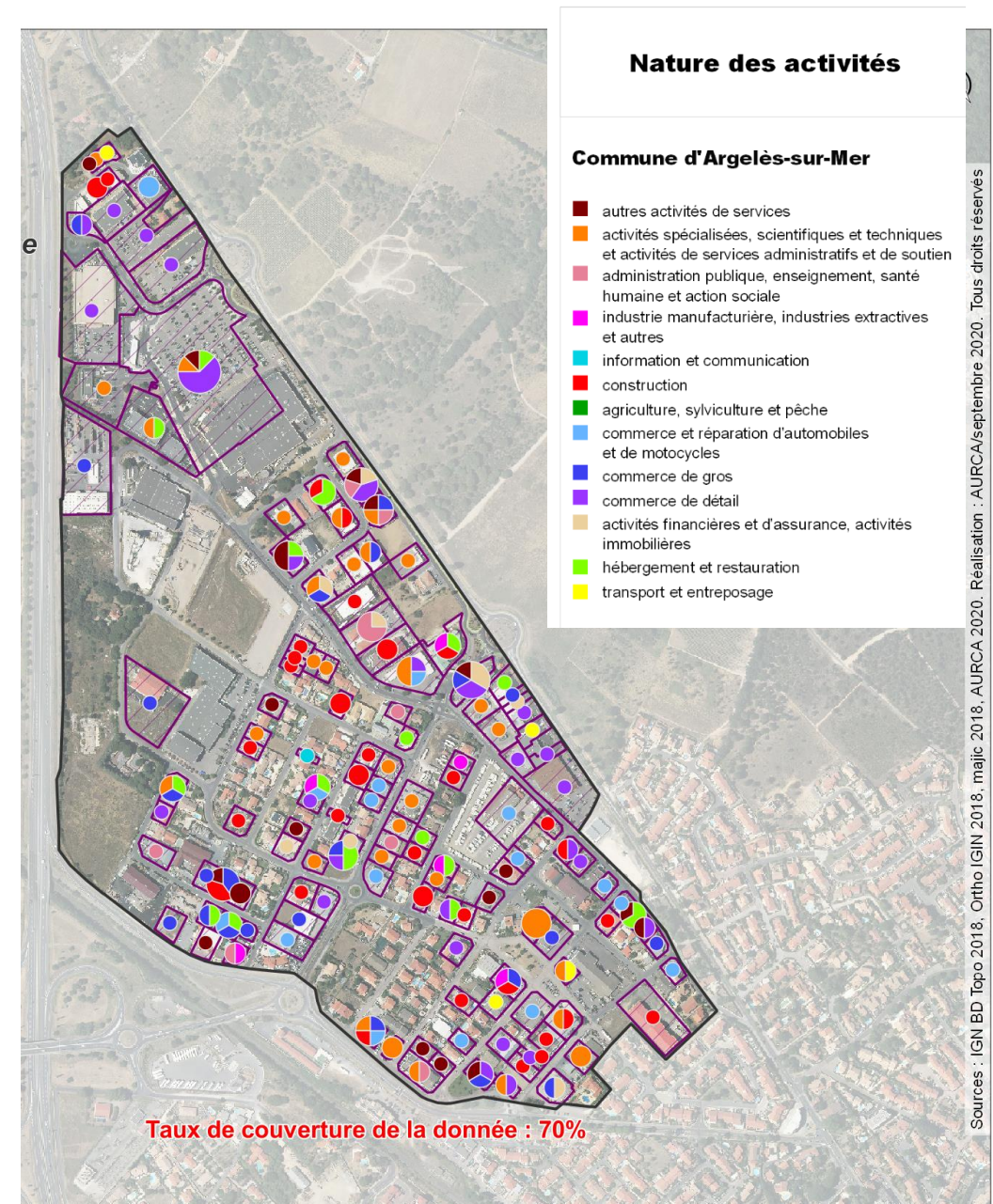
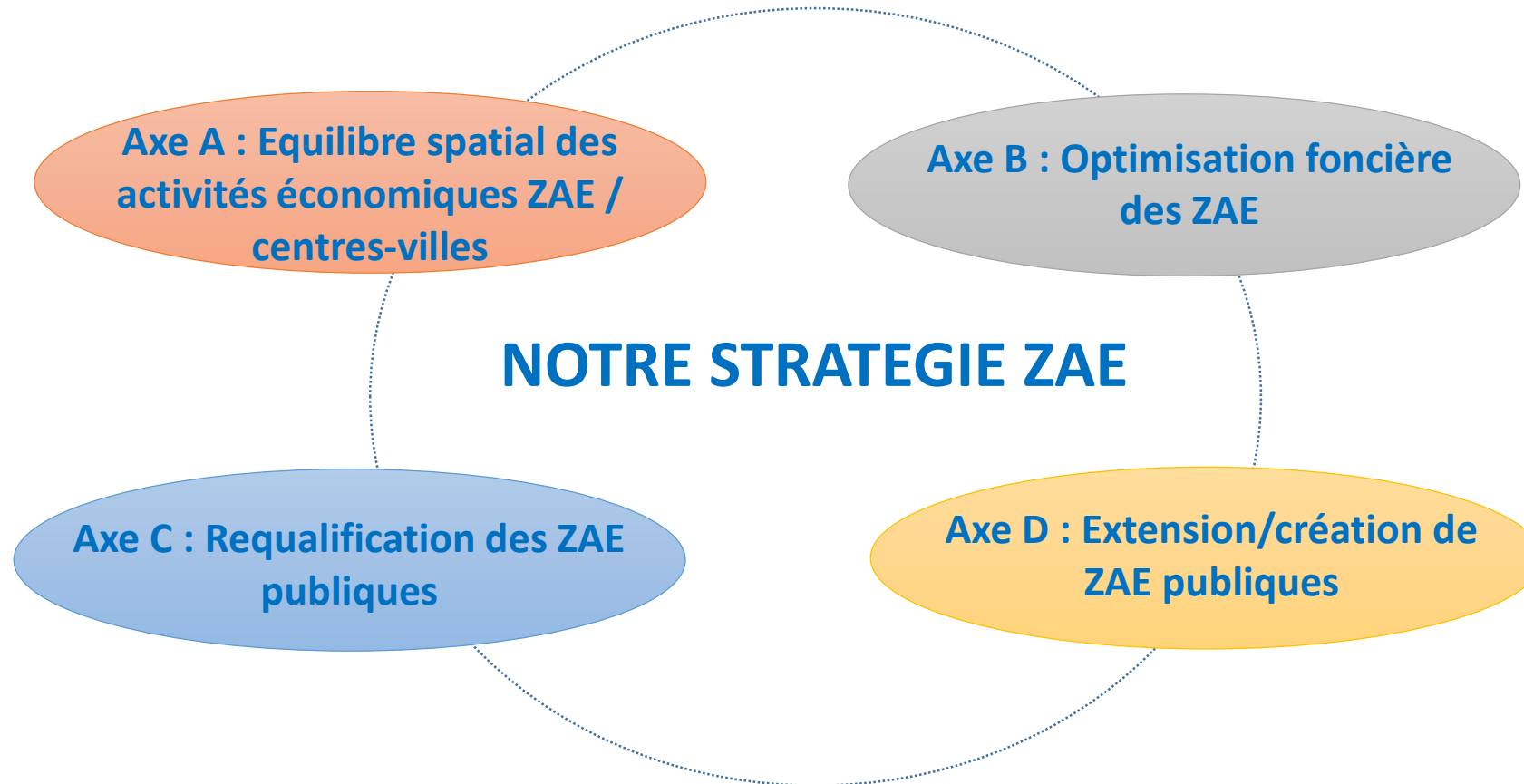


Schéma de développement des ZAE



Axe A : Equilibre spatial des activités économiques ZAE / centres-villes

- ▶ Réguler l'implantation des activités entre les centres-villes et les ZAE
- ▶ Canaliser l'implantation d'activités de commerces et de services au public en ZAE et les orienter, si possible, vers les centres-villes et centres-villages
- ▶ Préciser des règles communes de localisation préférentielle des activités entre les ZAE et le reste du tissu urbanisé

	E	CT	MT	LT
Recensement des demandes d'implantation	↓			
Inventaire des locaux vacants dans les centres-villes		↓		
Sensibiliser et inciter les propriétaires privés			↓	

E : en cours / CT : cours terme / MT : moyen terme / LT : long terme

Schéma de développement des ZAE

Axe B : Optimisation foncière des ZAE

- ▶ Rendre lisible l'organisation spatiale des activités au sein des ZAE pour optimiser les usages et les aménagements
- ▶ Optimiser les gisements disponibles pour accueillir de nouvelles activités (locaux vacants, parcelles nues - densifiables, délaissés, friches, ...)
- ▶ Activer tous les leviers qui permettent de remobiliser les espaces peu ou non bâtis : bourse aux locaux vacants, mise en place de taxes spécifiques (sur propriétés non bâties, sur les friches commerciales,...)

	E	CT	MT	LT
Inventaire du foncier et des locaux vacants dans les ZAE		↓		
Leviers juridiques et fiscaux pour mobiliser cette vacance			↓	
Animation foncière et nouvelles implantations			↓	

Axe C : Requalification des ZAE publiques

- ▶ En lien avec l'optimisation foncière, améliorer le fonctionnement urbain des ZAE intercommunales (conditions de desserte et de circulation, signalétique, qualité architecturale et paysagère...) = image de marque, maintien des entreprises, attractivité pour de nouvelles activités
- ▶ Améliorer la qualité des zones publiques existantes : voirie, trottoir, stationnement, traitement paysager, espaces publics ...

	E	CT	MT	LT
Voirie, réseaux pluviaux		↓		
Signalétique		↓		
Sensibiliser les propriétaires privés à rénover-requalifier			↓	

Axe D : Extension/création de ZAE

- ▶ Des règles à respecter :
 - SCOT Littoral Sud : enjeux de préservation des espaces
 - Loi climat et résilience du 22 août 2021
- ▶ ZAE structurante sur la commune d'Argelès-sur-Mer : Camp del Caball
- ▶ ZAE de proximité : 7 hectares à mutualiser entre la CC ACVI et la CC du Vallespir, et non localisés
- ▶ Travail sur une analyse multicritères des sites de projet (CC ACVI) – présentation par l'AURCA

Schéma de développement des ZAE

Axe D : Extension/création de ZAE

- ▶ Arbitrages au regard de critères définis et renseignés objectivement, avec possibilité de mettre en place des coefficients de pondération
- ▶ Des critères qualitatifs complémentaires doivent également être considérés (création d'emploi par exemple)

Enjeu : approche qualitative avec des critères de performance environnementale et énergétique dans les projets d'aménagements à venir

	E	CT	MT	LT
ZAE Structurante : acquisitions foncières	↓			
ZAE Structurante : études préalables et dossier de ZAC		↓		
ZAE de proximité : foncier, études préalables		↓		
ZAE de proximité : travaux			↓	

Les projets d'extension / création de ZAE

11 sites de projet pré-identifiés (zonage PLU, remontées des élus communaux)

6 sites non investigués :

- Argelès-Saint André : portage privé
- Montesquieu :
 - Agouillous : portage privé
 - Mas Santraille : pas de projet de ZAE

Bages : pas de projet de ZAE

Ortaffa : pas de projet de ZAE, déjà urbanisé

5 sites étudiés :

- Saint-Génis-des-Fontaines
- Palau-del-Vidre
- Saint André
- Collioure
- Banyuls

4 familles de critères

A- COMPATIBILITE REGLEMENTAIRE

B- CARACTERE STRATEGIQUE DE L'EXTENSION ou
CREATION AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT
TERRITORIAL

C- CAPACITES DE L'OFFRE EXISTANTE / ADEQUATION
AVEC LES BESOINS

D- APPROCHE FINANCIERE ET TEMPORALITE

SCOT LS / Risques

Caractère
stratégique ?

Caractère pré-
opérationnel

1^e famille de critères: A- LA COMPATIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE

A1- Enjeux agricoles

A2- Sensibilité environnementale

A3- Exposition aux risques naturels

A4- Respect des coupures vertes du SCOT

A5- Loi Littoral

A6- Prévention de l'urbanisation en entrée de ville et en bord de voirie (Enjeu paysager)

2^e famille de critères: B- LE CARACTÈRE STRATÉGIQUE DU SITE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT TERRITORIAL

B7- Aspect concurrentiel
du projet



B8- Accessibilité
routière

3^e famille de critères: C- CAPACITÉS DE L'OFFRE EXISTANTE / ADÉQUATION AVEC LES BESOINS

C10- Foncier disponible à court terme dans les ZAE existantes

C11- Réserves foncières de la CCACVI et des autres opérateurs publics dans les ZAE

C12- Foncier disponible à moyen ou long terme dans les ZAE existantes

C13- Qualité de la zone existante

4^e famille de critères: D- APPROCHE FINANCIÈRE ET TEMPORALITÉ

D14- Etat d'avancement du projet

D15- Importance des réserves foncières publiques sur le site de projet

D16- Localisation du site de projet en zone d'Aide à Finalité Régionale (AFR)

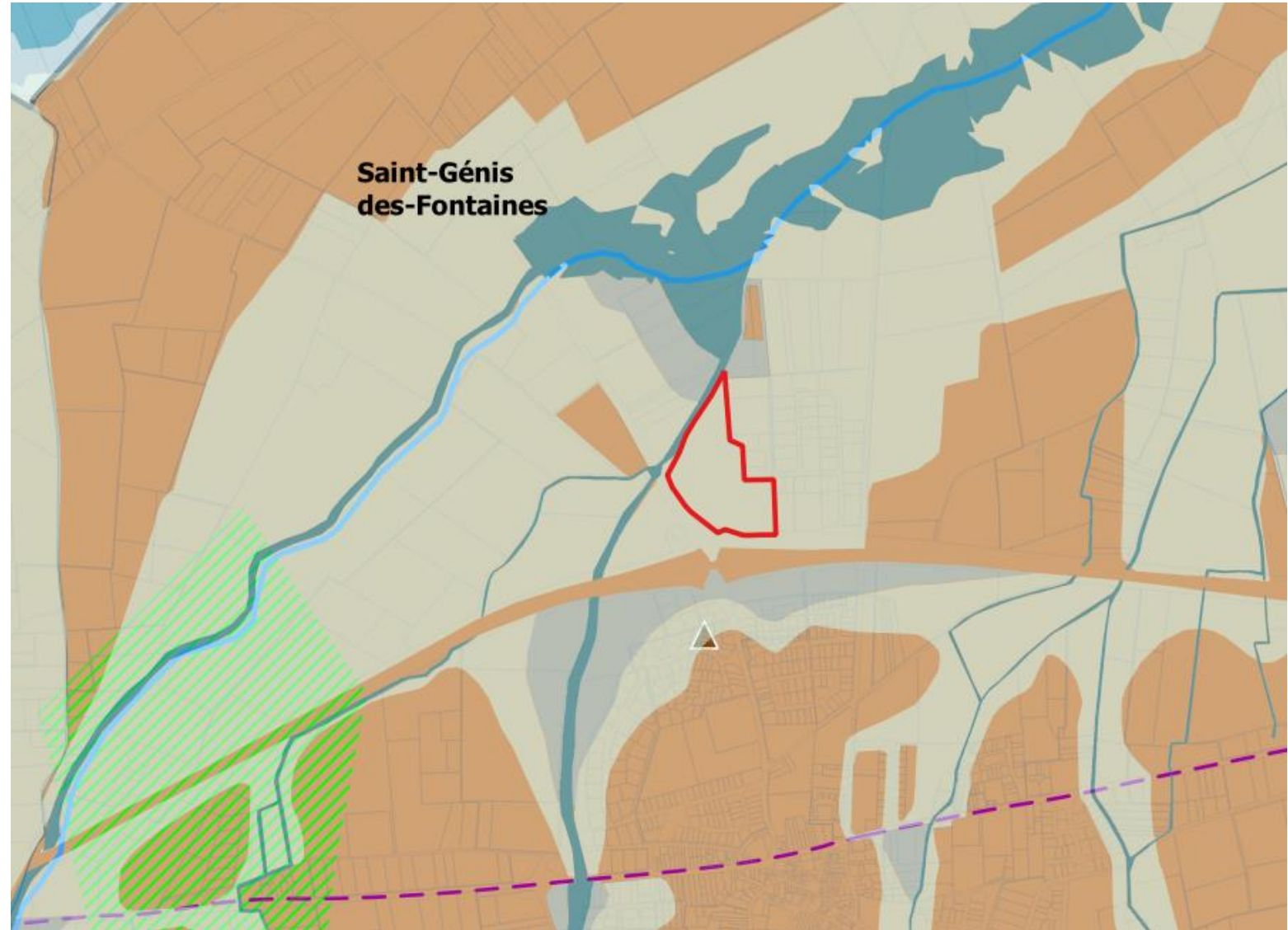
D17- Surcoût de viabilisation

Projet non retenu pour règles d'inconstructibilité

SAINT GENIS

Entièrement en espaces agricoles à fort potentiel

Site exposé au risque d'inondation



Présentation des sites de projets

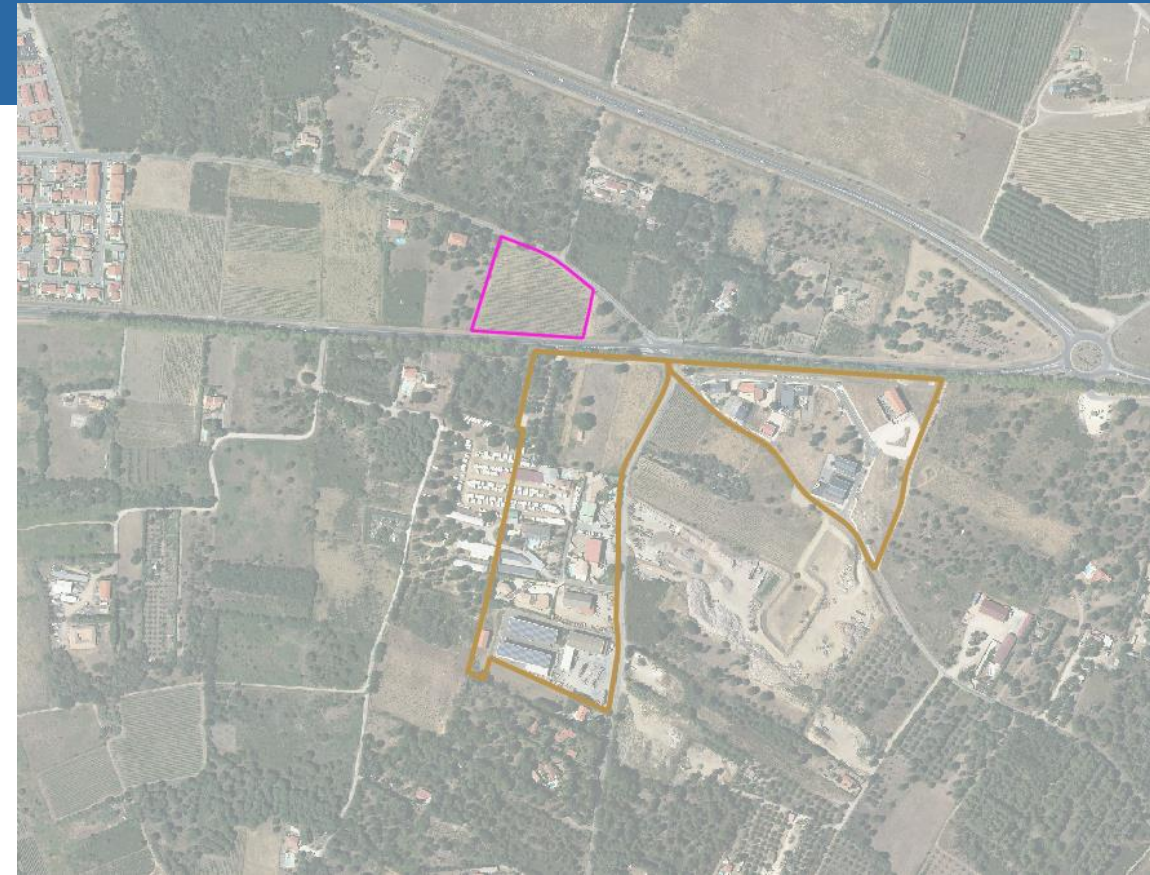
Saint André (1 ha, création)

Points forts :

- Faisabilité financière et technique du projet : bon état d'avancement : contenu du projet économique et portage définis / négociation foncière bien engagée
- Bon niveau d'accessibilité routière
- VRD en place : pas de surcoût

Points de vigilance :

- Corridor écologique du SRCE
- Insertion et qualité paysagère du site (en coupure d'urbanisation, entrée de ville, linéaire routier)
- Zone privée la Carrerasse à proximité : mauvaise qualité urbanistique + potentiel foncier mobilisable à moyen ou long terme
- Sécurisation des accès et des dessertes, notamment en lien avec la diversité des usages et des usagers



Présentation des sites de projets

Palau del Vidre (8,1 ha - création)

Points forts :

- Pas de ZAE sur la commune (mais nombreuses zones alentours)

Points de vigilance :

- Corridor écologique du SRCE
- Insertion et qualité paysagère du site (en coupure d'urbanisation)
- Emprise supérieure à l'enveloppe foncière allouée par le SCOT >> réduire le périmètre
- Fragmentation de la propriété / pas de réserve foncière publique
- VRD : léger surcoût à prévoir pour l'assainissement et éventuellement l'installation du gaz



Présentation des sites de projets

Cap Dourats, Collioure (extension - 5,7 ha)

Points forts :

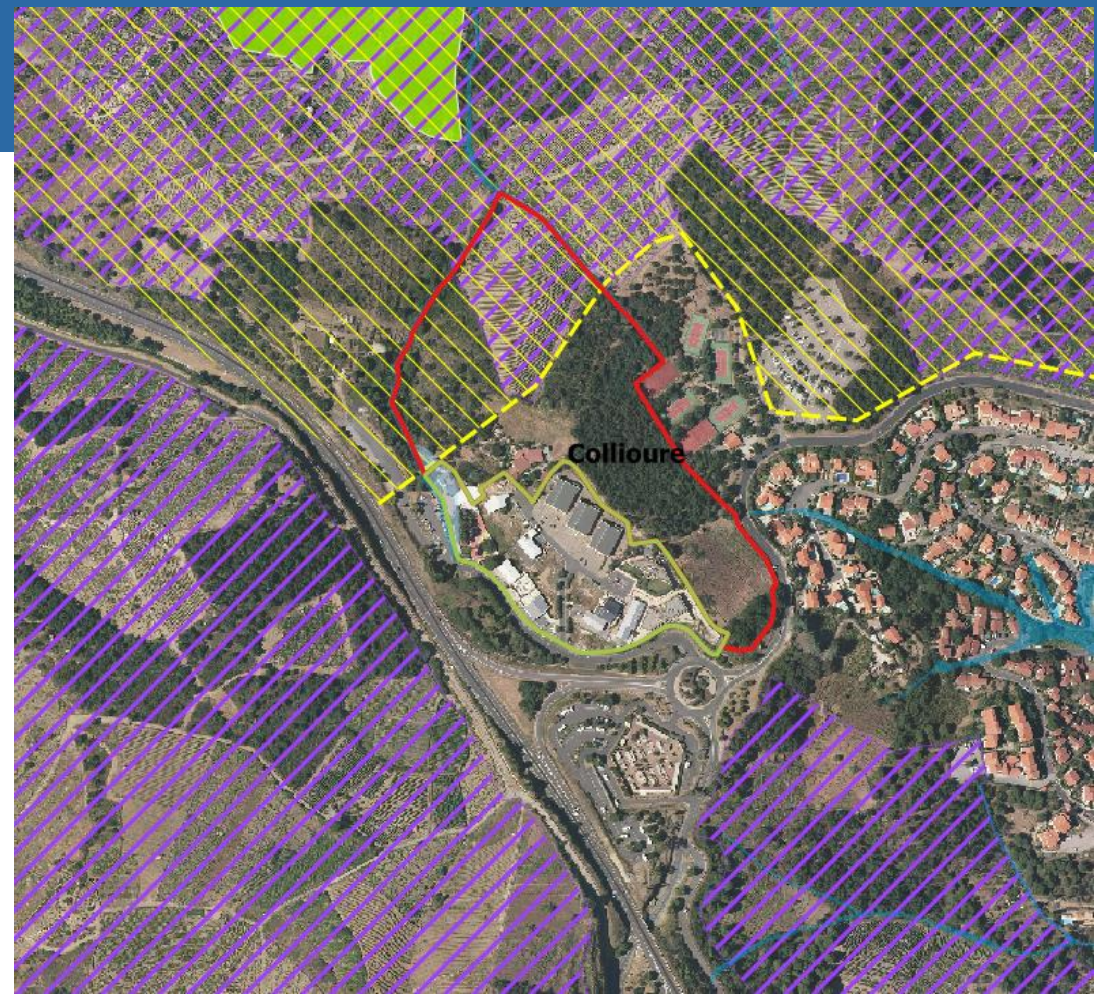
- Peu de ZAE alentours
- Très bon niveau d'accessibilité routière
- Qualité urbaine de la ZAE existante
- Classement AFR

Obstacles :

- Inconstructibilité partielle du site (coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral/espaces agricoles à fort potentiel)
>> réduire le périmètre

Points de vigilance :

- Intérêt écologique: MNIE secondaire + corridor écologique du SRCE >> recommandations
- Exposition au risque incendie (aléa modéré)
- Quelques parcelles non bâties dans la zone existante >> à mobiliser en priorité
- VRD : léger surcoût à prévoir si installation gaz



Présentation des sites de projets

La Rhétorie, Banyuls (extension - 6 ha)

Points forts :

- Peu de ZAE alentours

Obstacles :

- Inconstructibilité partielle du site liée au risque d'inondation. Situation qui remet potentiellement en cause le principe de continuité de l'urbanisation au titre de la loi littoral >> réduire le périmètre + appréciation Etat

Points de vigilance :

- Intérêt écologique: MNIE secondaire + corridor écologique du SRCE + espace agricole cultivé >> recommandations
- Accessibilité au site : gabarit de voirie...
- Réhabilitation de la zone privée existante, très disqualifiée
- Parcelle fragmentée >> dureté foncière ?

