

IZAE de Pontivy Communauté et Lorient Agglomération

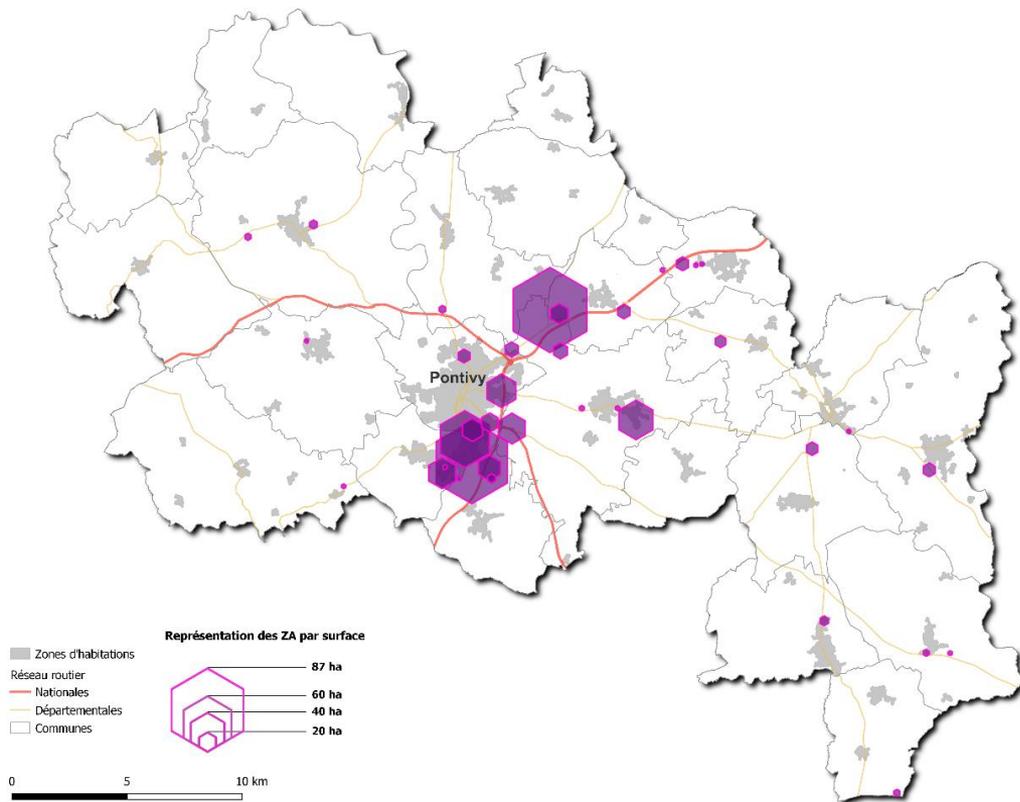
Sommaire

- *Contexte*
- *Données à disposition et livrables*
- *Méthodologie*
- *Résultats*

Contexte

- *AudéLor dispose d'un observatoire des ZAE depuis 2002 et un travail sur les friches et les dents creuses depuis 2016*
- *Pontivy Communauté est membre adhérent de l'Agence*
- *Inventaire des ZAE de Pontivy Communauté réalisé de **mars à juin 2023***
- *Renfort d'un chargé de mission pour travailler sur l'IZAE de Pontivy Communauté*

Contexte



→ 37 parcs d'activités
→ 670 ha

Données à disposition et livrables

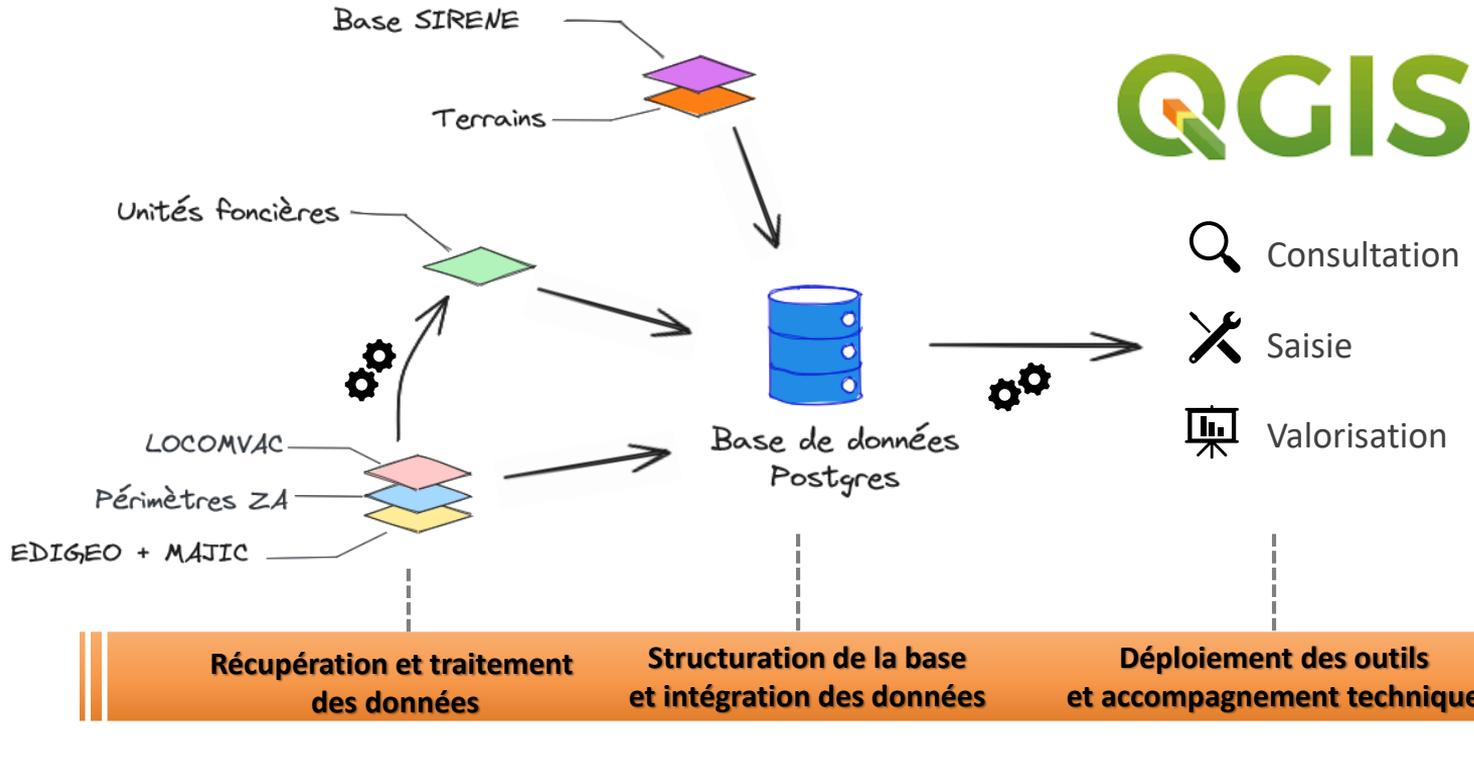
- *Données disponibles à Pontivy Communauté :*
 - ✓ *Table spatiale des périmètres*
 - ✓ *Tableur Excel des établissements*

- *Production de l'inventaire des ZAE et de leur vacance :*
 - ✓ *Atlas cartographique des ZAE et de leurs unités foncière + tableaux des propriétaires et occupants*
 - ✓ *Note d'analyse des ZAE de Pontivy Communauté*
 - ✓ *Dump de la base Postgres + projet QGIS d'exploitation*
 - ✓ *Présentation de l'étude en Commission*

Méthodologie

- *Limites de l'article 220 : une absence de précision concernant les modalités d'inventaire, le format de la transmission et le contrôle de légalité*
- *Déploiement de l'observatoire :*
 - ✓ *Structuration d'un Modèle de Conceptuel de Données (MCD) similaire à celui d'AudéLor*
 - ✓ *Alimentation de la base à partir de relevés terrain*
- *Exploitation du fichier LOCOMVAC*

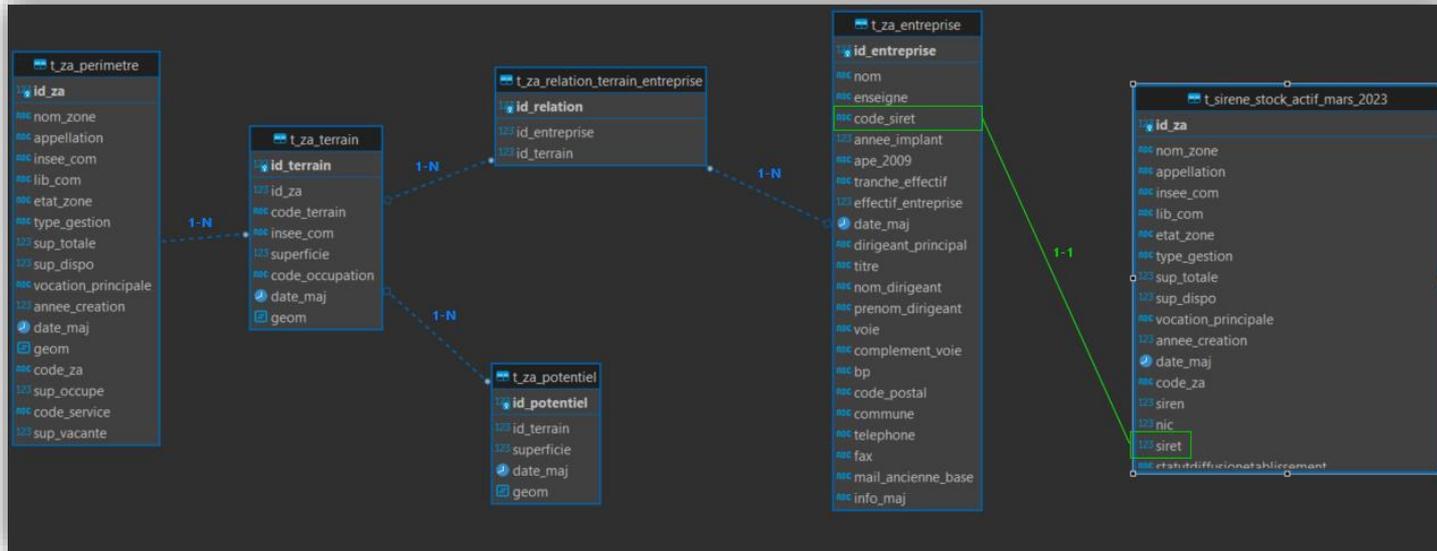
Méthodologie : déploiement technique



Méthodologie : focus sur le MCD

➤ Pas de standard CNIG

➤ Approche d'observatoire



Résultats

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

L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.

L'inventaire mentionné au premier alinéa du présent article comporte, pour chaque zone d'activité économique, les éléments suivants :

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 foncières 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.

Communes	Nom ZAE	Nombre total d'unités foncières (UF)	Surface totale des UF (ha)	Nombre de propriétaires	Nombre d'occupant(s)	Nombre de UF vacante	Taux de vacance ZAE (%)
Bubry	Kerlevic	10	9,7	9	5	1	10,0
Groix	Le Gripp	12	1,6	9	8	0	0,0
Guidel	Pen-Mané II	17	6,5	11	9	0	0,0
Guidel	Pen-Mané III	13	7,9	11	14	0	0,0
Hennebont	Le Parco	26	16,4	22	33	0	0,0
Inguiniel	Prad Pont	6	2,6	6	4	0	0,0
Lanester	Le Rohu	28	47,8	15	16	0	0,0
Lorient	Estacade	9	7,8	5	14	0	0,0
Lorient	Halioparc	8	4,5	7	5	0	0,0
Lorient	Nautique de Keroman	15	6,3	12	101	0	0,0
Ploemeur	Soye	14	11,3	11	47	0	0,0
Plouay	Restavy	59	52,4	49	51	0	0,0
Quéven	Mourillon ZA	54	15,6	47	65	1	1,9
Quéven	Mourillon ZI	19	15,7	14	16	0	0,0
Quistinic	Kergroix	4	3,4	4	3	0	0,0
TOTAL		294	209,5	232	391	2	0,7

Résultats : pour Pontivy Communauté

- *D'un point de vue comptable, la méthode préconisée d'utilisation de LOCOMVAC est très décalée de la réalité du terrain*



- *D'un point de vue représentation spatiale et traitement de l'information : complexification de l'approche avec la notion d'unité foncière*

Carte des terrains

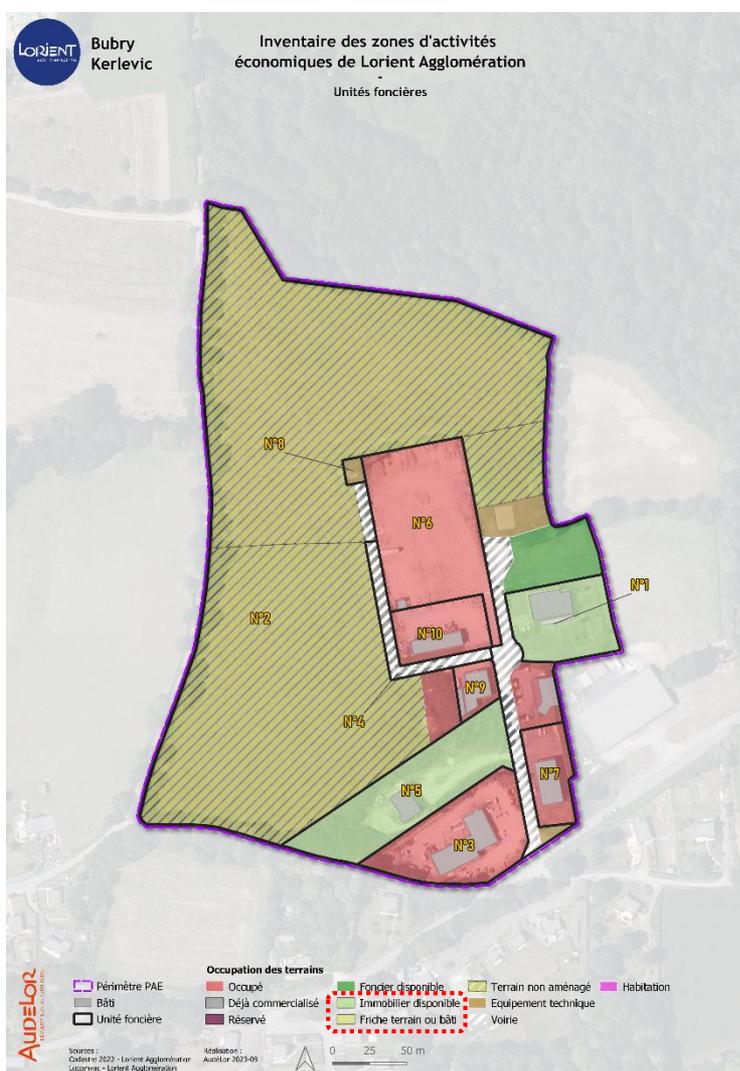
- *Découpage des terrains calé sur le cadastre + périmètre fonctionnel de l'établissement*

Typologie occupation des terrains	Descriptif
Occupé	Terrains occupés par des entreprises
Déjà commercialisé	Terrains nus ou bâtis déjà vendus mais pas encore occupés
Réservé	Terrains sur lesquels un projet d'implantation est en cours (suivi Mission PAE)
Foncier disponible	Terrains nus disponibles immédiatement
Immobilier disponible	Terrains disposant de bâtiments disponibles (location et/ou vente)
Friche	Terrains nus ou bâtis non occupés nécessitant des travaux de démolition et/ou de dépollution
Non aménagé	Terrains nécessitant des travaux d'aménagement et de viabilisation avant commercialisation
Equipement technique	Terrains occupés par des équipements publics (bassin de rétention, espaces verts, parkings...) ; Espaces communs non cessibles
Voirie	Voiries internes aux zones



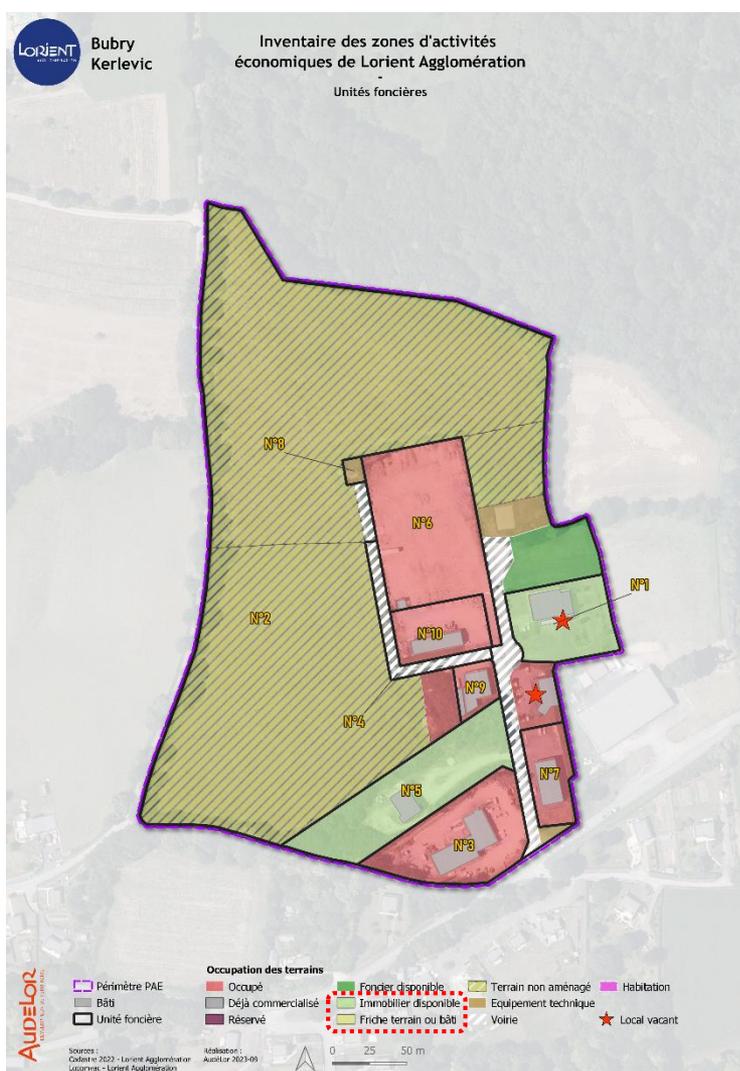
Carte des terrains et unités foncières

- Des unités foncières à cheval sur le périmètre
- Des unités foncières à cheval sur plusieurs terrains



Carte des terrains, unités foncières et Locomvac

- *Quel référentiel prendre en compte entre recensement terrain et locomvac ?*
- *Comment qualifier l'unité foncière n°2 ?*
- *Comment qualifier l'unité foncière n°5 ?*



Rendu carto Pontivy Communauté

- *Prise en compte du recensement terrain + locomvac pour qualification des unités foncières*
- *Ajustement à réaliser par la phase de consultation*
- *Notion d'unité foncière « partiellement vacante »*
 - *Unité foncière avec plusieurs terrains/parcelles*
 - *Un recensement (terrain ou locomvac) de vacance*



Rendu carto Lorient agglomération

- *Vacance de l'unité foncière uniquement si recensement terrain + locomvac = vacant*

BUBRY - Kerlevic

Nombre d'unités foncières (UF)	Surface totale des UF (en hectare)	Nombre de propriétaires	Nombre d'occupants	Nombre d'unité foncière vacante	Taux de vacance de la ZAE
10	9,7	9	5	1	10 %

N°	Propriétaire de l'unité foncière	Référence(s) parcelle(s)	Surface (m ²) de l'unité foncière	Occupant(s)
1	LA MUSARDIERE	ZV-141	3 401	
2	LORIENT AGGLOMERATION	ZV-159 / ZV-134 / ZV-160 / ZV-131 / ZV-64 / ZV-127 / ZV-142 / ZV-140 / ZV-143	68 674	NIGNOL JMC MENUISERIE SOCIETE
3	DE KERLEVIC	ZV-118	5 001	BUBRY AUTO
4	TDF	ZV-121	1 251	
5	C. M. J.	ZV-119	6 028	
6	PERSONNE PHYSIQUE	ZV-157 / ZV-156 / ZV-63	7 607	ATELIER RELAIS LORIENT AGGLO. - AMBULANCES URGENCES 56
7	LES PIERIS	ZV-139	1 867	CBR
8	TDF	ZV-158	220	
9	PERSONNE PHYSIQUE	ZV-133 / ZV-132	902	
10	PERSONNE PHYSIQUE	ZV-155	2 315	LE BERRE LOIC



Bubry
Kerlevic

Inventaire des zones d'activités
économiques de Lorient Agglomération

Unités foncières



0 25 50 m

 Périmètre PAE
 Unités foncières occupées
 Parcelles
 Bâtiments
 Unités foncières vacantes

Sources :
 Cadastre 2022 - Lorient Agglomération
 Locavac - Lorient Agglomération

Sébastien
 AudeLor 02231017

Merci de votre attention