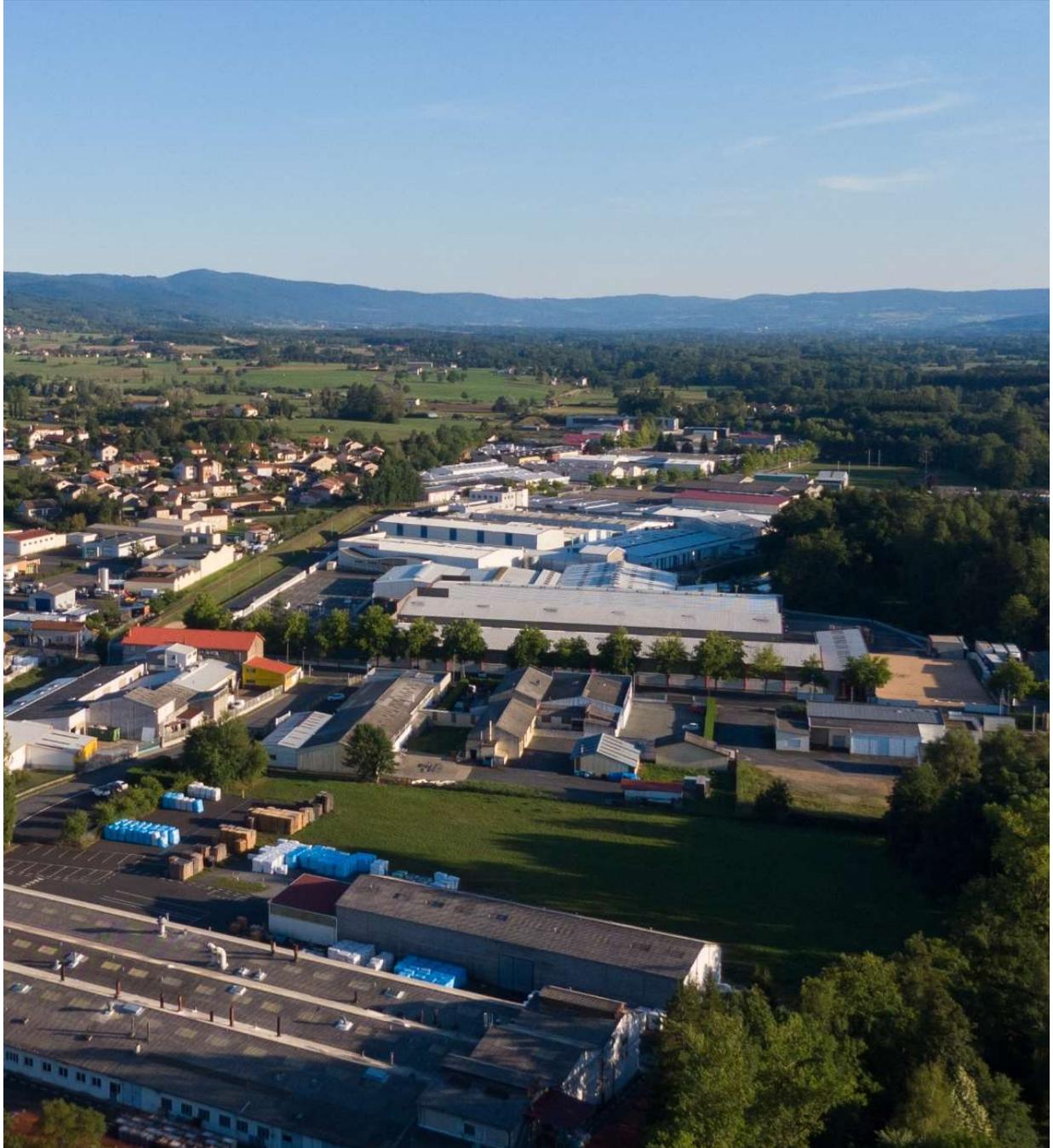


STRATEGIE « FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE »



30 NOVEMBRE 2023

PREAMBULE : ENJEUX DU TERRITOIRE

1. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

L'évolution de la population d'Ambert Livradois Forez connaît un déclin important depuis le milieu du 19^{ème} siècle. Toutefois, cette situation est aujourd'hui à nuancer puisque ce déclin tend à se ralentir : le solde migratoire du territoire est positif et la baisse de population est uniquement liée à sa structure par âges (nombreuses personnes âgées).

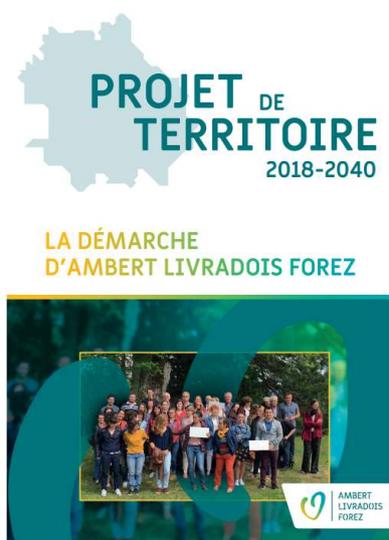
Évolution de la population d'Ambert Livradois Forez entre 1968 et 2018

1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
37 007	34 072	31 928	29 975	29 009	28 386	27 823	27 563

La volonté de la Communauté de communes est de renforcer son attractivité, avoir un solde migratoire positif et stabiliser la population actuelle. C'est la condition pour maintenir des services performants sur le territoire (hôpital, services de l'Etat comme la sous-préfecture, commerces).

2. ENJEUX DE L'ECONOMIE LOCALE ET L'EMPLOI

Pour installer de nouveaux habitants et notamment de nouvelles familles, l'activité économique et l'emploi représentent une donnée primordiale pour l'accueil d'actifs. C'est l'un des axes privilégiés par le projet de territoire défini par la Communauté de communes.



- B** UN TERRITOIRE QUI APPUIE SON DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE NOTAMMENT SUR LES FILIÈRES D'EXCELLENCE : LA TRESSE, LE BOIS ET LA FOURME D'AMBERT
- C** AMÉLIORER LA TRANSMISSION, LA REPRISE, LA CRÉATION D'ACTIVITÉS COMMERCIALES, INDUSTRIELLES ET ARTISANALES.

Extrait du projet de territoire d'Ambert Livradois Forez (2018-2040)

Plus particulièrement, par rapport aux moyennes nationales et départementales, l'emploi sur Ambert Livradois Forez est particulièrement élevé dans le domaine de l'industrie (25% de l'emploi total, 31% des salariés) et de l'agriculture (7,8%). Il convient de conforter ces domaines d'activité qui constituent des atouts indiscutables du territoire.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

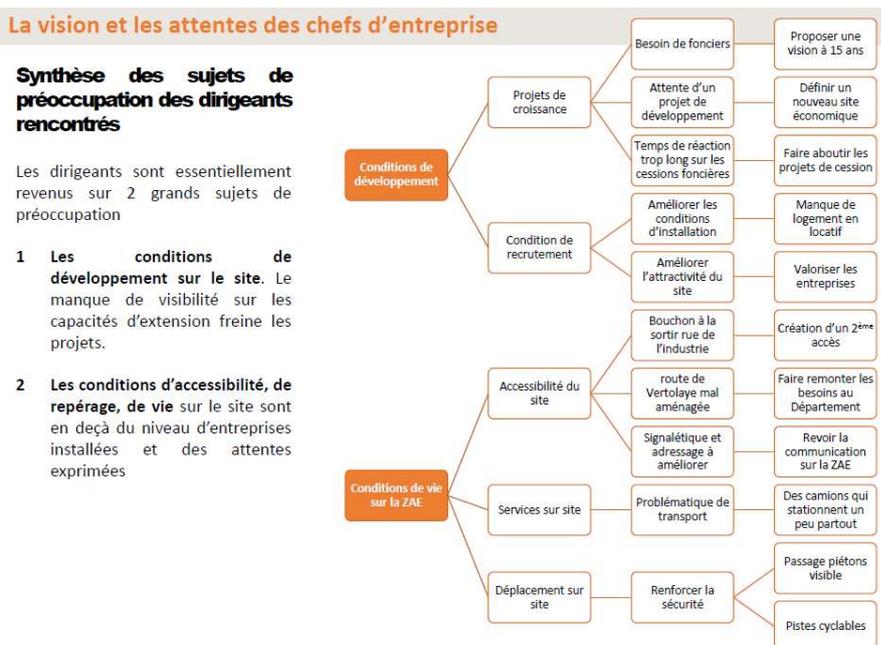
	2009		2014		2020			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
Ensemble	10 235	100,0	10 297	100,0	9 689	100,0	45,8	79,5
Agriculture	810	7,9	598	5,8	754	7,8	21,0	18,0
Industrie	2 770	27,1	2 735	26,6	2 426	25,0	29,3	93,2
Construction	939	9,2	950	9,2	721	7,4	9,4	64,1
Commerce, transports, services divers	2 694	26,3	2 857	27,7	2 765	28,5	48,8	72,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	3 022	29,5	3 158	30,7	3 023	31,2	71,3	93,9

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

3. FREIN AU DEVELOPPEMENT DE L'INDUSTRIE

La communauté de communes mise davantage sur un développement endogène, en s'appuyant sur des filières locales déjà présentes sur le territoire (bois, tresse, chimie...) qui connaisse une dynamisme importante.

Toutefois, plusieurs problématiques majeures freinent le développement de l'industrie au niveau du territoire et, en particulier : l'accès au foncier, le recrutement et l'accessibilité du territoire.



Extrait de l'enquête « requalification de la ZI La Masse »

Aussi, la Communauté de communes vise à :

- 1/ Avoir une stratégie foncière afin de répondre au mieux aux besoins des entreprises
- 2/ Favoriser les conditions de recrutement du territoire, en accompagnant les entreprises (notamment via le programme « Territoire d'industrie ») et en misant sur l'attractivité du territoire (cadre de vie).

STRATEGIE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE : 3 AXES MAJEURS

Sur la base du SCOT Livradois Forez et de l'inventaire des zones d'activités économiques, il est constaté un manque de disponibilité en terme de foncier économique.

Pourtant, suite à un questionnaire réalisé par la CCI auprès des principales entreprises du territoire, plusieurs projets de développement sont évoqués ainsi que des besoins en terme de foncier économique.

CF ANNEXE 1 – SYNTHÈSE QUESTIONNAIRE CCI 2023

Ambert Livradois-Forez souhaite ainsi agir sur le foncier pour permettre aux entreprises locales de se développer tout en préservant les ressources du territoire (agricoles, forestières, naturelles).

Aussi, le plan d'actions défini par le SCOT Livradois Forez sera repris par la Communauté de communes Ambert Livradois Forez autour de trois actions :

1. REMOBILISER LES FRICHES

CF ANNEXE 2 – INVENTAIRE DES FRICHES

Dans l'objectif de valoriser les espaces déjà urbanisés, il s'agit de réaffirmer l'intérêt de mobiliser les friches industrielles, pour l'activité économique ou tout autre type d'activités adapté aux caractéristiques de chaque site concerné (y compris la renaturation de certains sites).

2. REQUALIFIER LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

VOIR ANNEXE 3 – INVENTAIRE DES ZONES ACTIVITES.

12 zones d'activités sont situées sur le territoire d'ALF pour un total de plus de 140 hectares. Les tailles de celles-ci sont très dispersées puisqu'elles vont de 2ha pour la ZA de Vertolaye à plus de 40ha pour la ZA de Arlanc.

Géographiquement, elles sont principalement situées sur l'axe Nord/Sud (Vallée Dore). Les ZA de Cunlhat, Saint-Anthème et Viverols sont quant à elles plus isolées et permettent une plus forte contribution au tissu économique local avec des entreprises de plus petite échelle.

ZA aménagées Ambert Livradois Forez	ZA non aménagées
ZA la Masse (Ambert)	ZA Vertolaye
ZA du Pêcher (Marsac-en-Livradois)	ZA Tours-sur-Meymont
ZA des Gournets (Saint-Anthème)	ZA Viverols
ZA du Grand Pré (Cunlhat)	ZA Arlanc
ZA de la Dinnasse (Marat)	
ZA du Luminier (Dore l'Eglise)	
ZA les Barthes (Saint-Ferréol-des-Côtes)	
ZI la Masse (Ambert)	

Les taux d'occupations et les possibilités de requalification sont variables selon les zones :

NOM ZAE	SURFACE (m ²)	TAUX UF NON BATIES	TAUX SUPERFICIE NON BATIE	COMMENTAIRES / REQUALIFICATION
ZA Arlanc	465143	44,12%	24,14%	Enjeu fort de requalification : aménagement à étudier
ZI de la Masse	300832	2,56%	0,88%	Enjeu fort de requalification : peu de possibilités foncières mais terrains intéressants ; action à réaliser sur le long terme
ZA la Masse	12748	0%	0%	
ZA les Barthes				Enjeu faible de requalification, enjeu fort sur une extension (voir 3. Aménager de nouvelles ZAE)
ZA du Luminier	97365	33,33%	11,22%	Enjeu faible
ZA de la Dinasse Marat	78046	60%	37,91%	Projets d'installation en cours

ZA le Grand Pré Cunlhat	63327	15,79%	10,20%	Enjeu faible sur la requalification de l'existant. Enjeu d'une extension.
ZA des Gournets St Anthème	55414	46,15%	46,11%	Projets d'installation en cours Enjeu modéré : requalifier 2 terrains
ZA Viverols	50597	16,67%	6,92%	Enjeu faible
ZA Tours-sur-Meymont	43146	25%	30,33%	Enjeu faible
ZA du Pêcher Marsac	29530	54,55%	32,05%	Enjeu modéré : requalifier 3 terrains
ZA Vertolaye	20029	20%	6,52%	Enjeu fort

En particulier, la Communauté de communes souhaite effectuer un travail sur :

- AMBERT : agir sur le long terme sur quelques potentialités sur la ZI LA MASSE ;
- ARLANC : étude à effectuer pour permettre l'aménagement de la ZAE ;
- MARSAC : remobiliser différents terrains ;
- SAINT ANTHEME : remobiliser différents terrains.

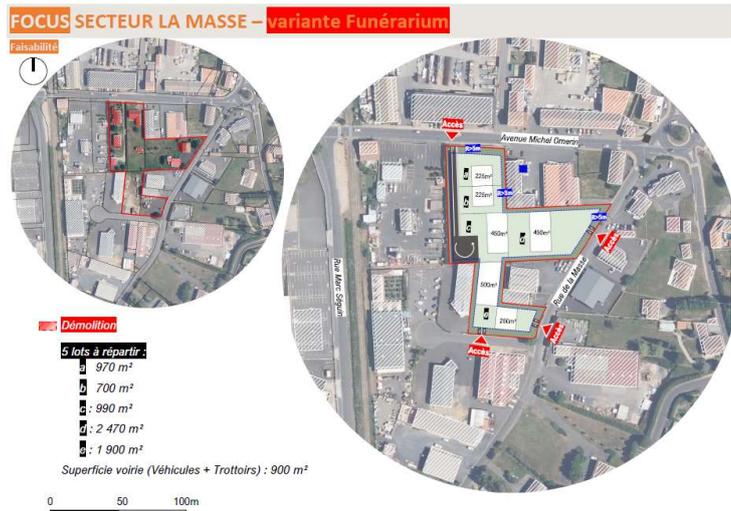
De manière générale, la Communauté de communes se réserve de mener des actions SUR TOUS LES SECTEURS IDENTIFIES A VOCATION ECONOMIQUE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME dans un objectif de densifier les zones et d'éliminer des dents creuses et ainsi de favoriser la mutation des secteurs concernés (foncier bâti ou non bâti vacant ou dont la fonction n'est pas économique). La communauté de communes se réserve le droit d'agir lorsqu'il existe des opportunités d'acquisition foncière (vente, préemption, expropriation pour motifs d'intérêt général) ou par des moyens de coercition (taxation, etc).

3.1 REQUALIFICATION DE LA ZI LA MASSE

CF ANNEXE 4 -ETUDE REQUALIFICATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE DE LA MASSE

Il s'agit en priorité de mener une action de veille foncière sur les dents creuses et sur le foncier bâti ou non bâti dont la fonction n'est pas économique dans toute la zone industrielle de la Masse (voir PLU). Est particulièrement visée une zone actuellement majoritairement occupée par des maisons individuelles pour une surface de 7000 m².

Sur ce secteur, la Communauté de communes mène une politique active d'acquisition de parcelle (proposition d'achat, préemption...) afin d'organiser la mutation du secteur et de constituer un ensemble cohérent qui permettra de retrouver une vocation économique.



3.2 ETUDE D'AMENAGEMENT DE LA ZAE ARLANC

La ZAE d'Arlanc est une zone non aménagée qui a été faite au « coup par coup ». Il existe de nombreuses possibilités d'aménagement avec des surfaces importantes. Il convient de mener une étude afin de voir comment mieux distribuer et densifier la ZA avant d'envisager une éventuelle extension sur des terrains aujourd'hui occupés par des terrains agricoles. Sans projet d'aménagement, ces espaces, qui sont aujourd'hui aménageables, devront être déclassés comme espaces naturels, au détriment du développement économique du territoire.

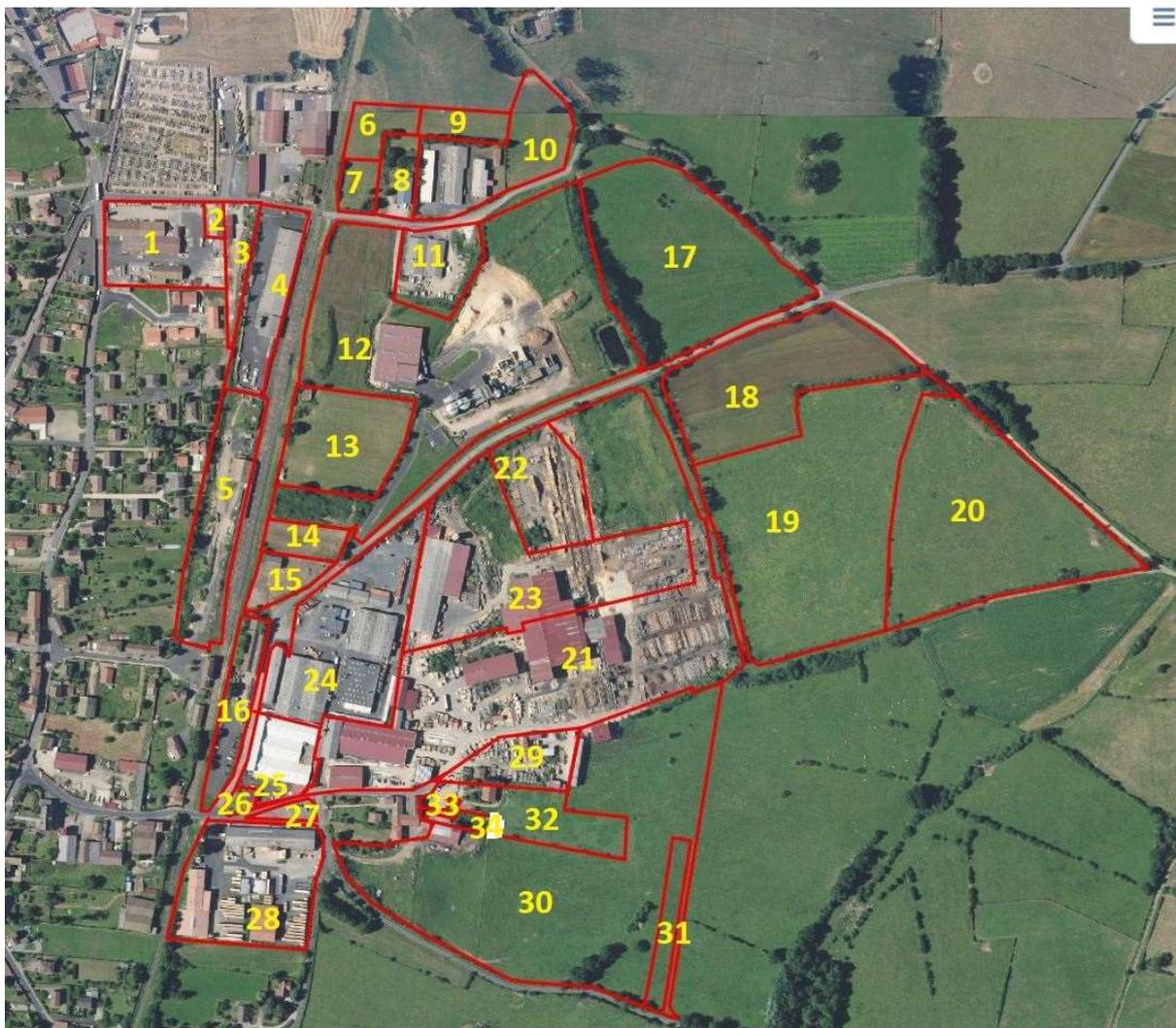
Superficie : 465143m²

Nombre de parcelles : 95

Nombre unités foncières : 34

Nombre entreprises : 10

La Communauté de communes propose de mener à bien une étude afin d'avoir un aménagement réfléchi de la ZA. Il s'agit, à partir d'une étude pré-opérationnelle, de définir un plan d'actions pour récupérer la maîtrise d'une partie de l'emprise foncière à court, moyen ou long terme et de mieux redéfinir les espaces communs (voiries, réseaux, etc.).



3.3. REQUALIFICATION DE MARSAC EN LIVRADOIS

Dans un premier temps, la réflexion doit être menée sur trois terrains (ZI 0224, ZI0225, ZI 0226) immédiatement aménageables, qui appartiennent à des propriétaires privés. Il convient de réactiver des procédures de négociation et d'envisager des moyens de coercition pour avoir une maîtrise foncière de ces terrains.

3.4. REQUALIFICATION DE SAINT ANTHEME

De la même manière que Marsac, il y a un enjeu immédiat pour récupérer trois terrains (E0840 et E0841 ; E0009) facilement aménageables et qui correspondent aux contours de la zone artisanale définie dans les documents d'urbanisme.

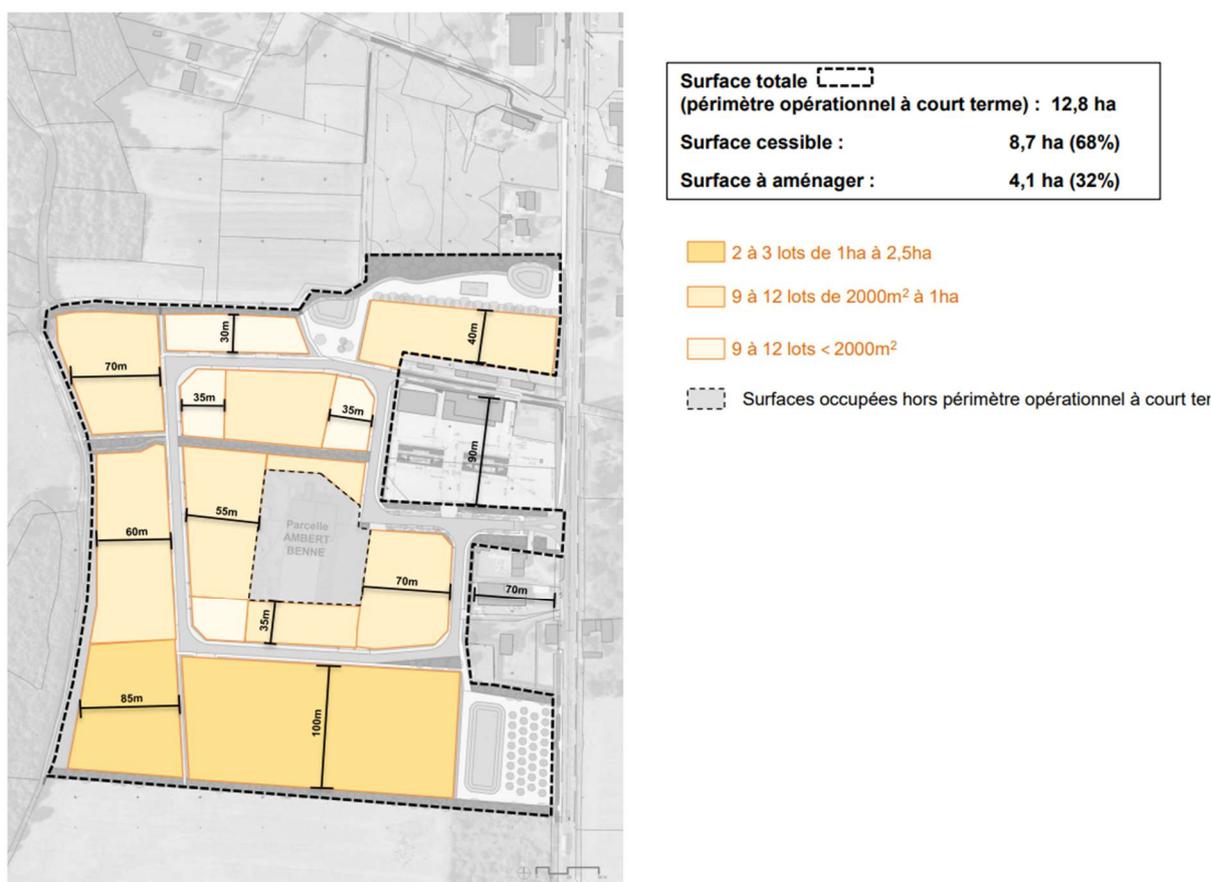
3. AMENAGER DE NOUVELLES ZONES D'ACTIVITES

Conscient des contraintes imposées par la loi « Climat et résilience » et des enjeux de préservation des espaces naturels, la Communauté de communes souhaite axer les perspectives d'extensions de ZAE sur trois secteurs stratégiques :

- AMBERT / SAINT FERREOL DES COTES : une ambition d'avoir à court terme 9ha aménageables
- VERTOLAYE/MARAT : un aménagement limité à 0,5 ha est possible sur le secteur « petite vitesse », en lien avec des équipements déjà existants (Euro Api, gîtes d'entreprises)
- CUNLHAT : une extension de 2ha en cours.

3.1. LA ZONE DES BARTHES

La zone des Barthes est la zone la plus facilement aménageable à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine déjà existante en continuité d'Ambert. L'enjeu est important car les surfaces envisagées peuvent répondre aux enjeux d'accueil de nouvelles entreprises ou activités industrielles.



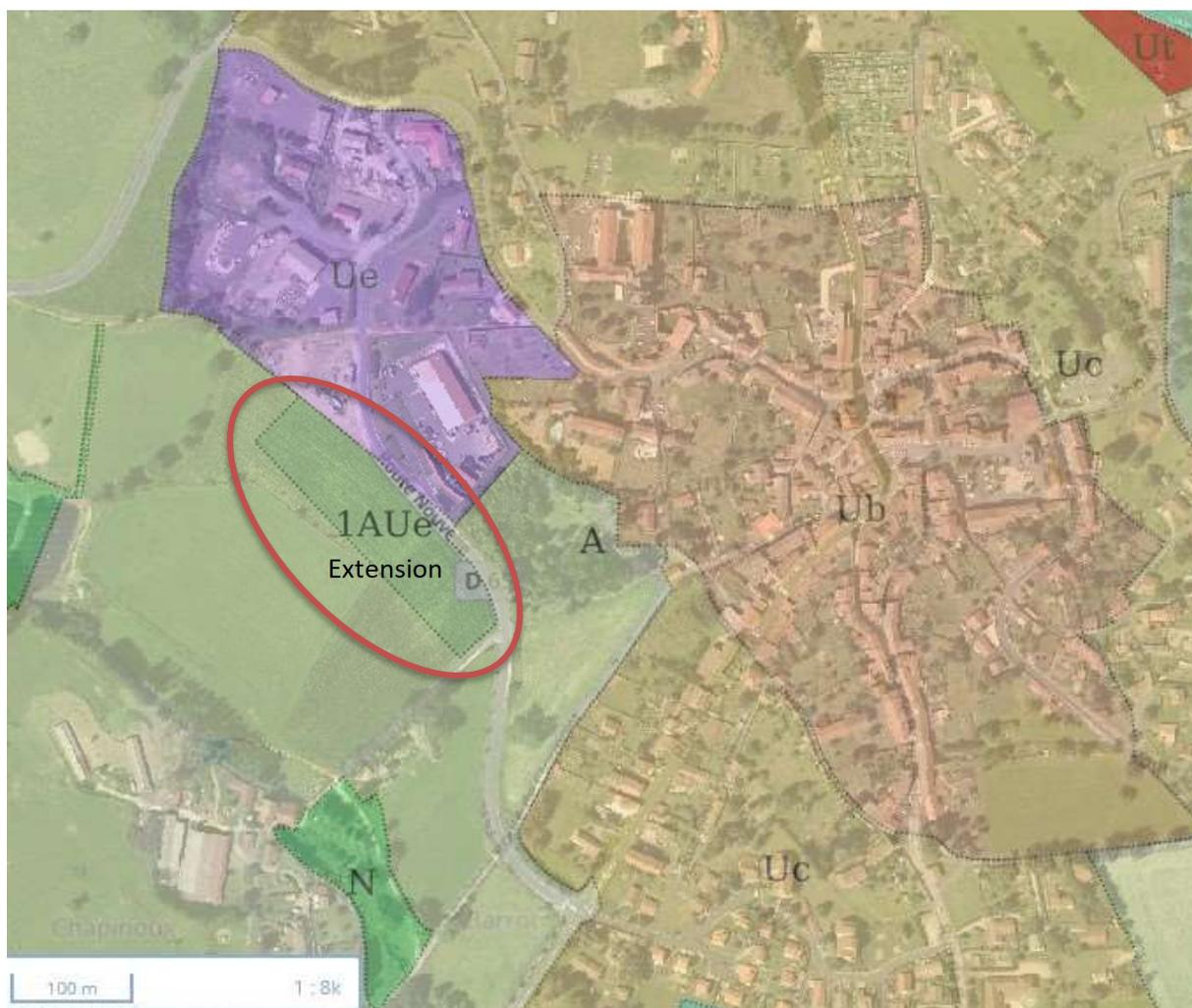
3.2. LA ZAE VERTOLAYE/MARAT

La zone d'activités de Vertolaye est une zone avec un usage mixte, avec la présence d'artisans (Motek, Jardins and co...) et de Blix Fortress. Une zone « petite vitesse » permettrait d'aménager une nouvelle offre d'immobilier d'entreprises.



3.3. LA ZAE CUNLHAT

La zone d'activités de Cunlhat est une zone avec un usage mixte, avec la présence de commerce (Gedimat), d'artisans (charpenterie, métallerie, maçonnerie) et de service (déchetterie). L'extension doit permettre d'accueillir de nouvelles activités.



ANNEXE 1 : QUESTIONNAIRE CCI

ANNEXE 2 : INVENTAIRE DES FRICHES

ANNEXE 3 : INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITES

ANNEXE 4 : REQUALIFICATION DE LA ZI LA MASSE

ANNEXE 5 : APD LES BARTHES