

Stratégie foncière// Porte de DrômArdèche

07/06/2022

—PORTE DE—
DrômArdèche
communauté de communes

Portait économique

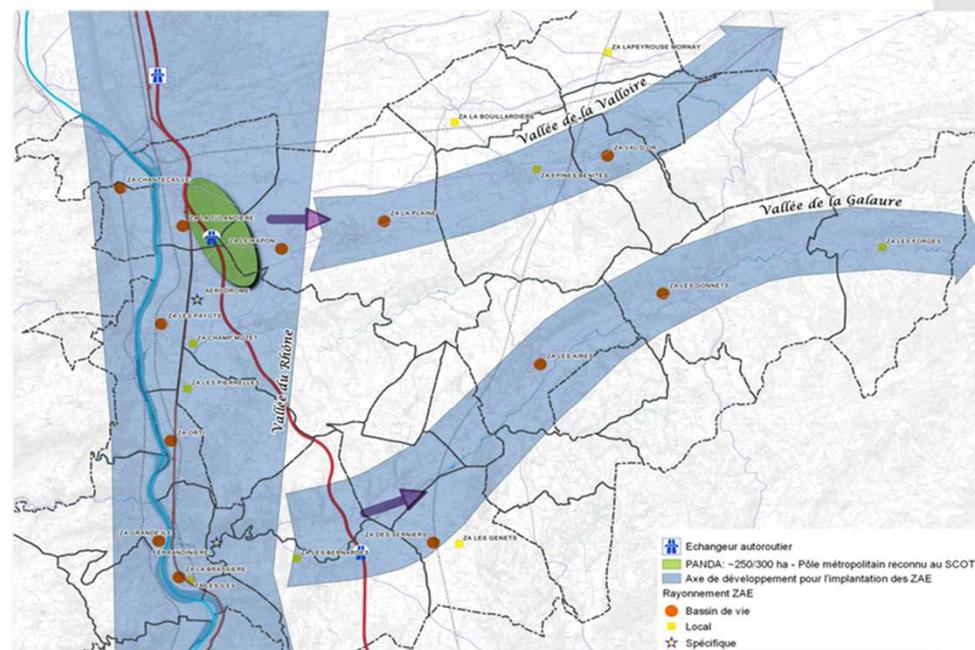


En Auvergne Rhône-Alpes
Communauté de communes bi-
départementale
34 communes / Près de 50 000
habitants / 15 689 emplois

Une histoire logistique et industrielle qui a forgé le territoire

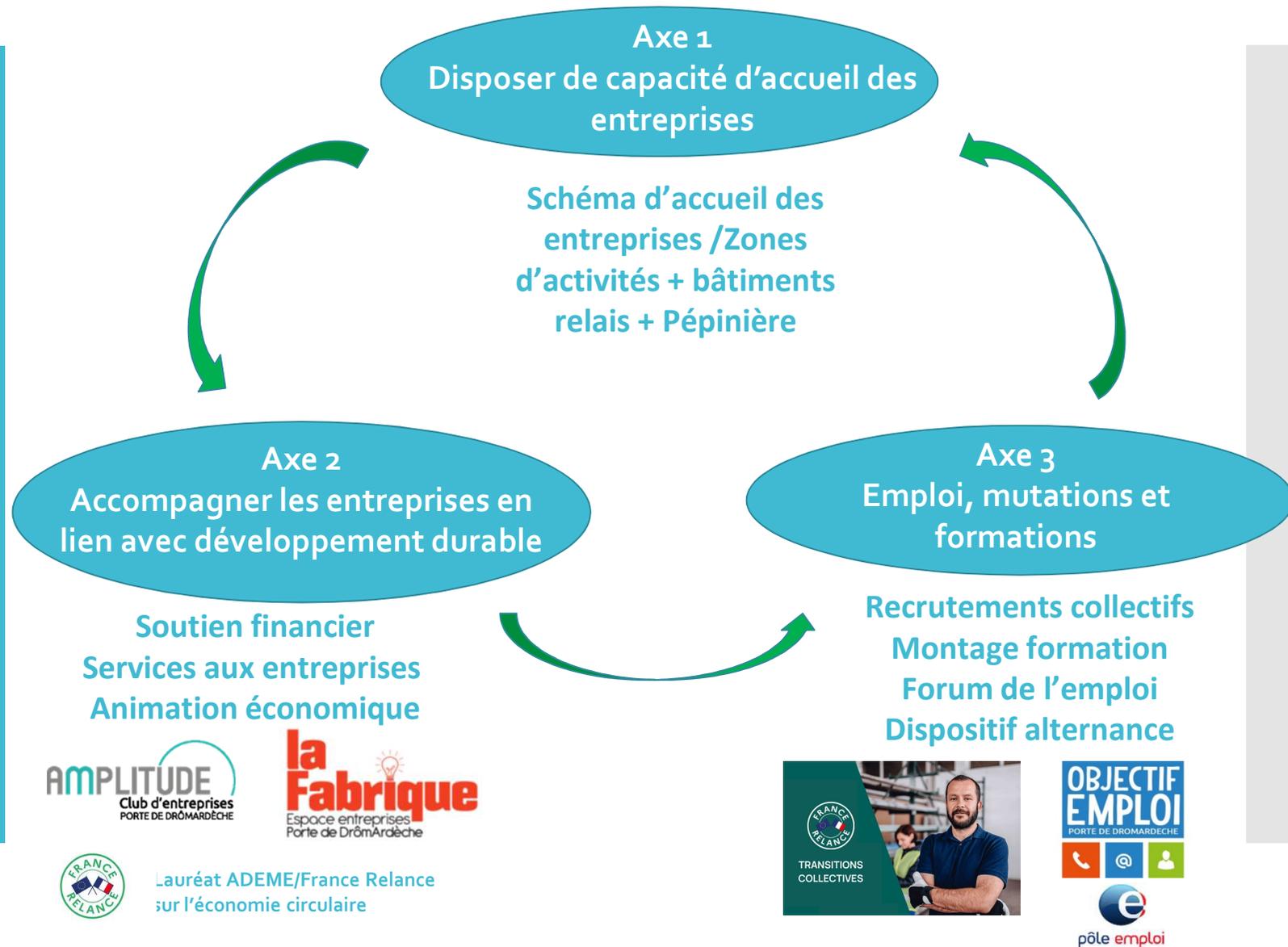
- **Emploi privé : 1^{er} employeur : L'industrie manufacturière (32% des effectifs)**
- **4200 établissements/ 39 entreprises de + de 200 salariés**
- **De grandes entreprises leaders dans leur secteur : XPO, LAFUMA, REVOL, JARS, ALPHAFORM... // De nombreuses entreprises à capitaux étrangers**
- **Une territoire dynamique profitant de l'attractivité de la Métropole lyonnaise**

24 zones d'activités
intercommunales qui
maillent le territoire
Dont le **Parc AXE 7** en
bordure Autoroute A7 (120
ha//30 entreprises //1500
emplois) et une **extension**
de **110 ha**
supplémentaires



Stratégie économique : les 3 axes

Pôle développement économique
- 10 personnes
- économie/tourisme/agriculture/emploi



Axe 1 : le foncier 1/2

Porte de DrômArdèche :
un territoire industriel,
mais + de 50% de
surfaces agricoles

Objectif : « Dynamique de réduction de l'artificialisation des sols et sobriété foncière »

- **La rareté du foncier économique** nécessite une vraie stratégie foncière et un travail de programmation et planification de l'offre à moyen et long terme ou encore de densification/requalification/mutation des sites existants.
- **Il faut combiner préservation de l'agriculture et capacités de développement des entreprises dans un objectif de Zéro Artificialisation Nette.**

Travail de **stratégie foncière** a été mené à plusieurs niveaux :

1. Dans les documents d'urbanisme et la classification des ZAE

- **Au travers des documents d'urbanisme des communes** : Dans l'ensemble des PLU, **plus de 77 ha** de zones U/AU à vocation économique ont été déclassés en faveur de vocations agro-naturelles
- **À l'échelle des ZAE : Un Schéma des zones a été voté en 2017** (construit avec les critères du SCOT) : on est passé de 40 zones à 24 => plus de nouvelles zones créées et surtout avec une définition des typologies et segmentation des zones
- **Un projet phare : Parc AXE 7**: périmètre d'extension initialement de + de **300 ha, réduit à 115 ha en 2021** (arrêté de ZAD janvier 2021)

Axe 1 : le foncier 2/2

2. Recherches d'opportunités et contrôle de la mutabilité

- Opportunités liées à la requalification /friches :

Partenariat de longue date avec l'**établissement public foncier EPORA** pour recenser les opportunités de friches à requalifier sur le territoire (habitat, économie, rénaturation) => Projets de recyclage foncier et immobilier déjà menés ou en cours - territoire lauréat France Relance/ Friches pour la friche Châtain à Saint Vallier.

- Contrôle juridique de la mutabilité des terrains économiques

Mis en place plusieurs outils : Délégation du Droit de préemption sur les ZAE, Insertion de clauses dans les actes de cession de terrains (Droit de revente au profit de la collectivité, Pacte de préférence, Clause propter rem...), Réflexion sur de nouvelles modalités de cession (baux...)

- Densification / environnement

Chaque nouvelle entreprise qui veut s'implanter est accompagnée pour calculer au plus juste la consommation foncière de son projet. Elle est également conseillée également en termes de consommation énergétique, utilisation d'énergies alternatives et gestion des déchets, gestion optimisée des stationnements...(Territoire lauréat 2021/2022 ADEME sur l'Economie Circulaire, sur le parc AXE 7 : cahier des charges de cession de terrain contraignant reprenant l'ensemble de ces contraintes).



Friche Châtain Saint Vallier



Lauréate France Relance
à hauteur de 1,5 M€