



DELEGUES EN EXERCICE : 28

NOMBRE DE PRESENTS : 23

NOMBRE DE VOTANTS : 27

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 Septembre à 18 h 30, le Conseil Communautaire légalement convoqué le 17 Septembre, s'est assemblé à l'Hôtel de Ville de Cestas, sous la présidence de Monsieur Pierre DUCOUT, Président.

PRESENTS :

Messieurs DUCOUT – BEYRAND – BODINEAU – CELAN - CHIBRAC – GARRIGOU – GASTEUIL - LANGLOIS – PROUILHAC – PUJO - QUINTANO – QUISSOLLE – ZGAINSKI

Mesdames – BETTON - BOUSSEAU – BOUTER – COMMARIEU - ETCHEVERS – HANRAS - MOREIRA – PENARD – REMIGI - SIMIAN

ABSENTS EXCUSES :

Monsieur BABAYOU

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

Madame BINET à Madame REMIGI

Monsieur RECORS à Monsieur DUCOUT

Madame SILVESTRE à Monsieur PUJO

Madame ROUSSEL à Monsieur GASTEUIL

SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur QUISSOLLE est désigné comme secrétaire de séance.

Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance pris au sein même du Conseil. Monsieur QUISSOLLE qui a obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

La convocation du Conseil Communautaire a été affichée en Mairie conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, et le procès-verbal de la présente séance sera publié conformément aux articles L5211-1 et L5711-1 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 23 Juin 2025 est adopté à l'unanimité.

SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 23 SEPTEMBRE 2025 - DÉLIBÉRATION N° 2025/4/9.

Réf. : 8.6

OBJET : INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITE ECONOMIQUE (ZAE) SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE – APPROBATION

Monsieur GARRIGOU expose :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L.5211-4-2 ;

Vu l'article L318-8-1 et L318-8-2 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « Climat et Résilience » ;

Vu les statuts de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, notamment sa compétence « création, aménagement et gestion des zones d'activités économiques » ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire n°2022/5/12 du 28 septembre 2022 approuvant le lancement du travail d'inventaire des ZAE sur le territoire de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde ;

Le Président rappelle aux élus présents que la Communauté de Communes, compétente en matière de création, aménagement et gestion de zones d'activités économiques, est tenue de réaliser un inventaire de ces zones conformément à la réglementation.

Il précise le cadre réglementaire, les modalités de mise en œuvre et présente l'inventaire réalisé ainsi que son bilan :

Cadre réglementaire : Article 220 de la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

Depuis la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021, l'article L.318-8-1 et suivants du Code de l'Urbanisme imposent aux EPCI d'établir un inventaire précis des Zones d'Activités Economiques (ZAE) situées sur leur territoire. Pour chacune d'entre-elles, celui-ci doit notamment comporter un état parcellaire des unités foncières (surfaces, propriétaires...), l'identification des occupants et le taux de vacance.

Cet inventaire doit faire l'objet d'une consultation des propriétaires et occupants des ZAE pendant une période de 30 jours. L'inventaire doit être transmis aux autorités compétentes en matière d'élaboration des documents de planification à l'échelle du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou de tout document en tenant lieu.

L'inventaire devra être actualisé au moins tous les 6 ans.

Cet inventaire doit permettre aux collectivités de disposer d'une meilleure connaissance du foncier et de l'occupation de ces zones d'activités, pour déterminer des stratégies foncières et économiques visant notamment à atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Méthodologie mise en œuvre

L'inventaire a été initié en juin 2023 et finalisé en décembre 2023 par une équipe projet réunissant le Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA), avec qui une convention de partenariat a été signée le 12 juin 2023, et le service développement économique et emploi de la Communauté de Communes.

Les espaces inventoriés correspondent au périmètre des 19 ZAE réparties sur le territoire de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde.

L'état des lieux des zones a été établi à l'appui de données foncières et économiques (données fiscales notamment) et un complément d'informations a été apporté par des enquêtes et visites de terrain ainsi que par la prise de contact par téléphone auprès des entreprises.

Ce travail a permis de lister un état parcellaire des unités foncières, l'identification des occupants et le taux de vacance. Le nombre d'emplois dans chaque zone et la consommation foncière dédiée ont également pu être évalués.

Une consultation sur une durée de 30 jours a été menée auprès des propriétaires et occupants, par la mise à disposition d'un questionnaire mis en ligne le 7 juillet 2024 sur différents canaux de communication des collectivités. Aucune contribution n'a été apportée.

Les données collectées ont été adressées à service Az@e de la Banque des Territoires en novembre 2024 afin de pouvoir être croisées, mises à jour et synthétisées avec leur propre relevé par zone d'activités économiques dans l'optique de pouvoir être adressées, dans un format conforme, aux autorités compétentes.

Un descriptif par zone ainsi qu'un tableau global ont été produits précisant :

- Le tissu économique, dont le nombre d'entreprises, les filières principales identifiées, le nombre d'emplois estimé,
- Le foncier et l'aménagement, dont le zonage dans le document d'urbanisme, la maîtrise foncière et les principaux propriétaires fonciers,
- L'immobilier, dont le patrimoine bâti et son emprise au sol,
- Les sites et sols pollués si existants,
- La vacance des locaux si existante,
- les terrains encore disponibles et la vacance,
- La liste des 50 principaux établissements par zone d'activités, dont la nature de l'activité et la tranche d'effectifs salariés.

L'ensemble de ces éléments permet d'identifier le taux d'occupation par les entreprises, les possibles disponibilités foncières pour accueillir de nouvelles activités ou en permettre l'extension, ainsi que le potentiel de densification des parcelles.

Présentation de l'inventaire des Zones d'activités économiques (ZAE) dans les Communes de la Communauté de Communes Jalle-Eau-Bourde :

Cestas :

ZA Auguste : 105,22 ha, 407 établissements, 1 627 emplois.

ZA de Jarry : 126,63 ha, 45 établissements, 1 218 emplois.

Zone Technologique de Marticot : 36,54 ha, 55 établissements, 1 515 emplois.

ZA Pot-au-Pin : 143,90 ha, 18 établissements, 2 175 emplois.
Gazinet Nord : 8,03 ha, 47 établissements, 260 emplois.
ZA Salvador Allende : 17,35 ha, 12 établissements, 414 emplois.

Canéjan :

ZI Pessac Canéjan : 30,78 ha, 188 établissements, 4 703 emplois.
ZI Actipolis I et II : 27,55 ha, 138 établissements, 1 285 emplois.
Parc d'activités du Courneau I et II : 52,91 ha, 91 établissements, 1 429 emplois.
ZA de la Briqueterie : 7,96 ha, 67 établissements, 1 153 emplois.
ZA du Poujeau Pendu : 11,73 ha, 64 établissements, 324 emplois.

Saint-Jean-d'Illac :

ZA Labory-Baudan : 103,78 ha, 429 établissements, 1 651 emplois.
ZA Les Palanques : 22,54 ha, 71 établissements, 276 emplois.
ZA Les Cantines : 26,53 ha, 50 établissements, 232 emplois.
ZA Les Deux Poteaux : 25,22 ha, 30 établissements, 120 emplois.
ZA Illaguet Nord : 18,30 ha, 17 établissements, 83 emplois.
ZA Les Grandes Badines : 3,97 ha, 25 établissements, 49 emplois.
ZA du Forgeron : 5,96 ha, 10 établissements, 133 emplois.
ZA Les Petites Cantines : 25,54 ha, 6 établissements, 144 emplois.

Points clés :

Activités principales : Commerce, réparation d'automobiles, industrie manufacturière, artisanat, transports et entreposage.

Propriétaires fonciers : Personnes morales, communes, copropriétaires, privés.

Vacance des locaux : Taux de vacance très faible (0% dans certaines zones).

Sites pollués : Aucun site pollué identifié.

Il vous est proposé d' :

- Approuver l'inventaire des zones d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, conformément à l'article L318-8-2 du Code de l'Urbanisme au titre de la loi « Climat et Résilience ».
- Autoriser le Président à signer l'ensemble des pièces ou documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.
- Transmettre cette délibération aux autorités compétentes en matière de Schéma de Cohérence Territoriale.

Entendu ce qui précède et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité,

- **Fait siennes** les conclusions du rapporteur
- **Approuve** l'inventaire des zones d'activités économiques sur le territoire de la Communauté de Communes Jalle Eau Bourde, conformément à l'article L318-8-2 du Code de l'Urbanisme au titre de la loi « Climat et Résilience ».
- **Autorise** le Président à signer l'ensemble des pièces ou documents nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.
- **Précise** que cette délibération sera transmise aux autorités compétentes en matière de Schéma de Cohérence Territoriale.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT – Pierre DUCOUT


Le Président

LE SECRETAIRE DE SEANCE,
Jean-François QUISSOLLE


JALLE
EAU BOURDE

Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération compte-tenu de la réception en Préfecture le 1/10/2025 et de sa publication sur le site internet de la Communauté de Communes le 1/10/2025

Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.