



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ALBÈRES
CÔTE VERMEILLE ILLIBÉRIS**

**INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES**

MARS 2023

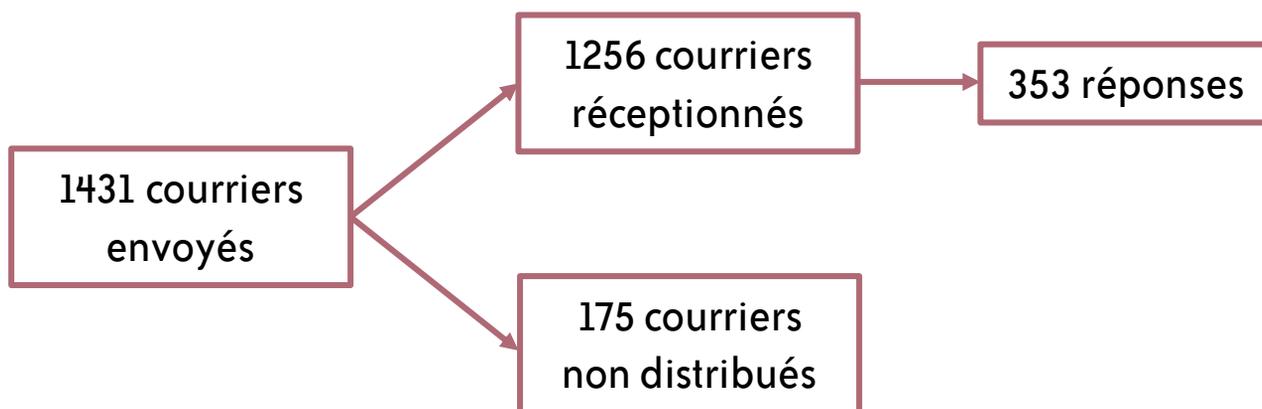
SOMMAIRE

Synthèse de l'inventaire	3
Bilan de la consultation des propriétaires / occupants	3
Argelès-sur-Mer	4
Elne	8
Saint-André - ZAE	12
Saint-André – Unités foncières à proximité de la ZAE	16
Collioure - ZAE	20
Collioure - Unités foncières à proximité de la ZAE	24
Port-Vendres	27
Saint-Génis-des-Fontaines	31
Villelongue-dels-Monts - ZAE	35
Villelongue-dels-Monts - Unités foncières à proximité de la ZAE	39

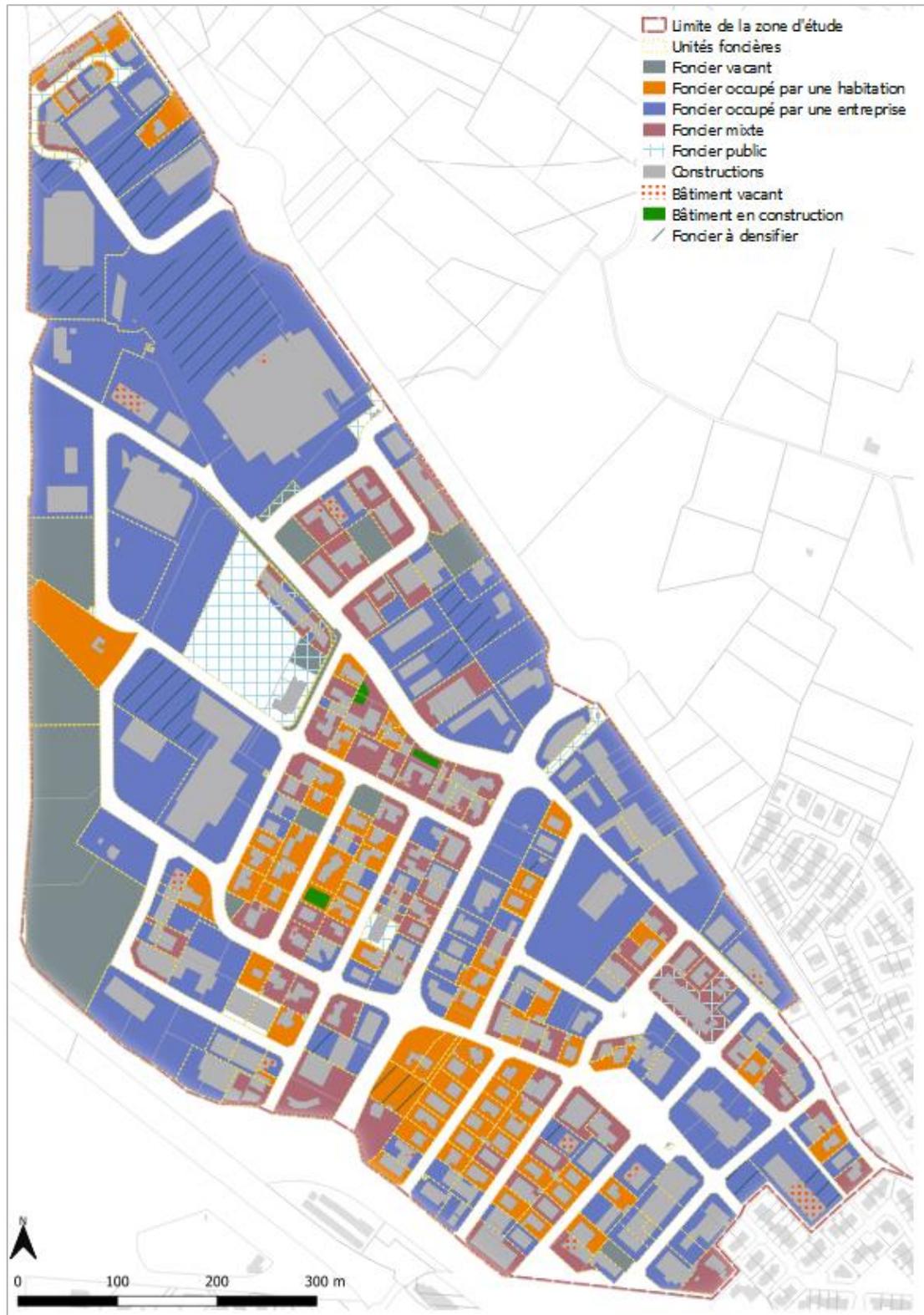
Synthèse de l'inventaire

ZAE		Argelès-sur-Mer	Elné	Saint-André	Collioure	Port-Vendres	Saint-Génis-des-Fontaines	Villelongue-dels-Monts
Nombre d'unités foncières		294	219	22	19	16	34	27
Nombre d'entreprises		317	226	26	23	13	23	20
Nombre de logements		192	136	0	6	11	0	14
Taux de vacance	Unités foncières	8,5 %	4,5 %	4,5 %	21,1 %	18,8 %	23,5 %	11,1 %
	Bâtiments	1 %	0,7 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
	Locaux	7,4 %	4,3 %	0 %	20,7 %	0 %	7,7 %	0 %

Bilan de la consultation des propriétaires / occupants



Le taux de réponse de la consultation s'élève à 24,7 % (soit 28,1 % des courriers distribués). La non distribution de certains courriers s'explique d'une part par un destinataire inconnu à l'adresse et d'autre part en raison d'un défaut d'adresse ou d'adressage.

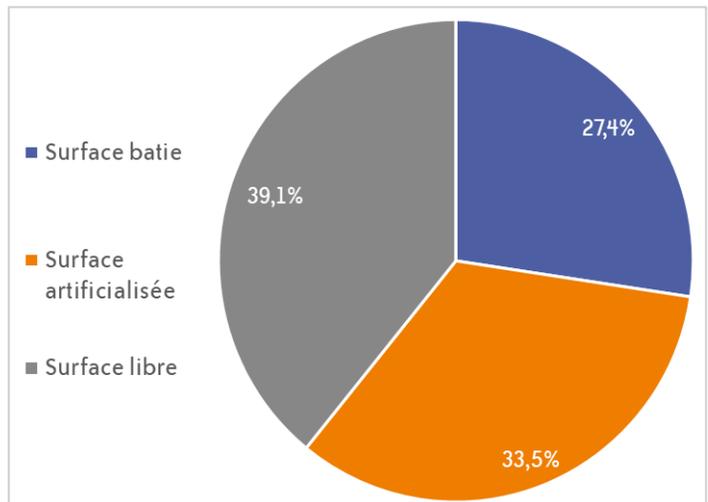


Chiffres clés

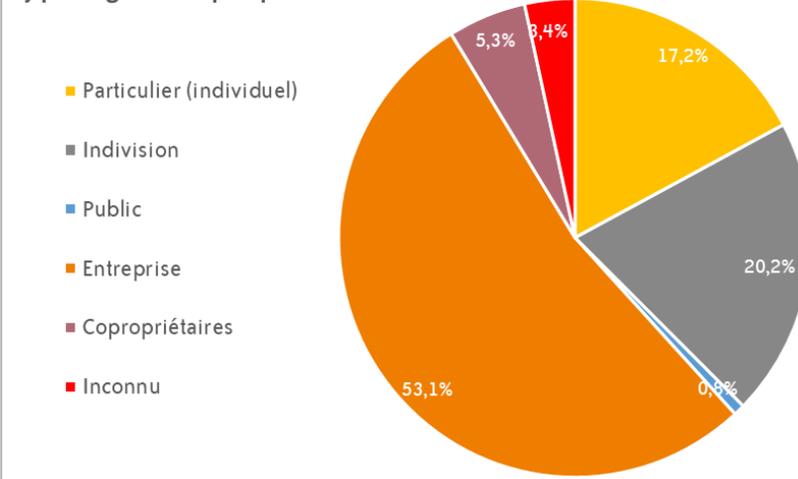
- 294 unités foncières
- 359 propriétaires
- 317 entreprises sont implantées sur la zone
- 192 logements, représentant 46 % des bâtiments de la ZAE

La surface totale des unités foncières sur la zone s'élève à 460.033 m² dont 125.978 m² construits (soit 27,4 %).

33,5 % de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie.



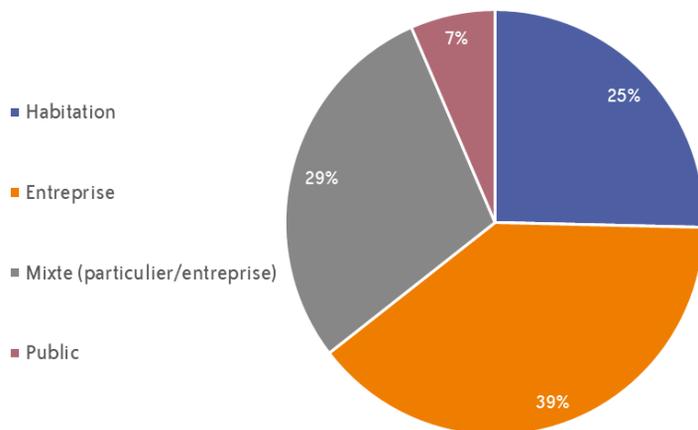
Typologie des propriétaires



Plus de la moitié des propriétaires de la zone sont des entreprises. Les particuliers représentent eux aussi une part importante des propriétaires (37,8 % en rassemblant propriétaire individuel et indivision).

Occupation de la zone d'activités

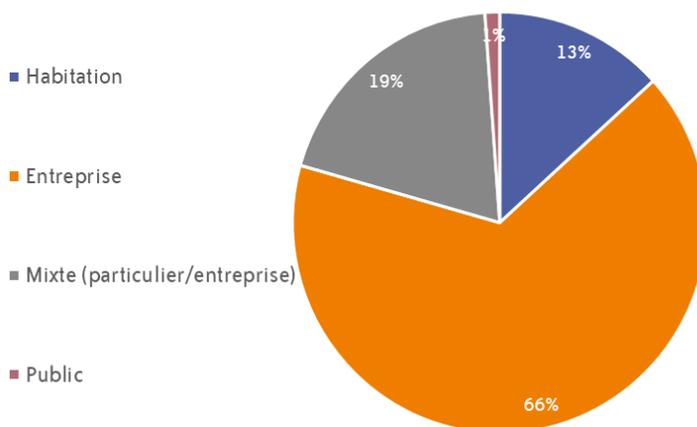
Type d'occupation des unités foncières



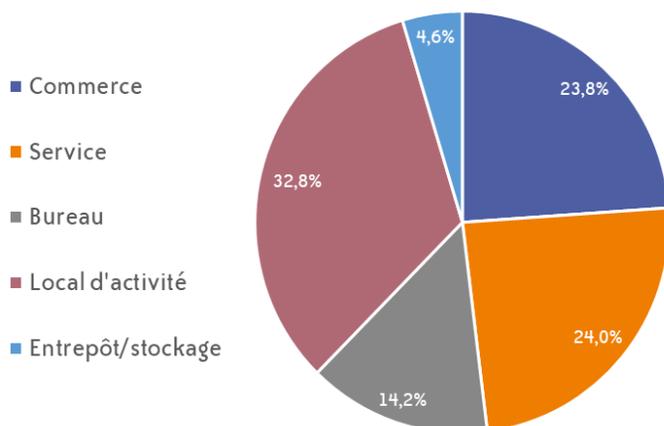
La ZAE d'Argelès-sur-Mer rassemble 317 entreprises et 192 logements. Les unités foncières sont majoritairement occupées par des entreprises. On dénombre également un nombre important d'occupations mixtes : habitations et entreprises.

La part que représente les entreprises est encore plus importante au regard de la surface utilisée par chaque type d'occupant. En effet, ces dernières occupent 66 % de la surface de la ZAE.

Type d'occupation (selon le nombre de m² occupé)



Destination des locaux



Les locaux présents sur la ZAE d'Argelès-sur-Mer sont essentiellement des locaux d'activités, des commerces ainsi que des activités de service.

Etat de la vacance sur la zone d'activités

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	25	4	27
Total	294	417	364
Taux de vacance	8,5%	1,0%	7,4%

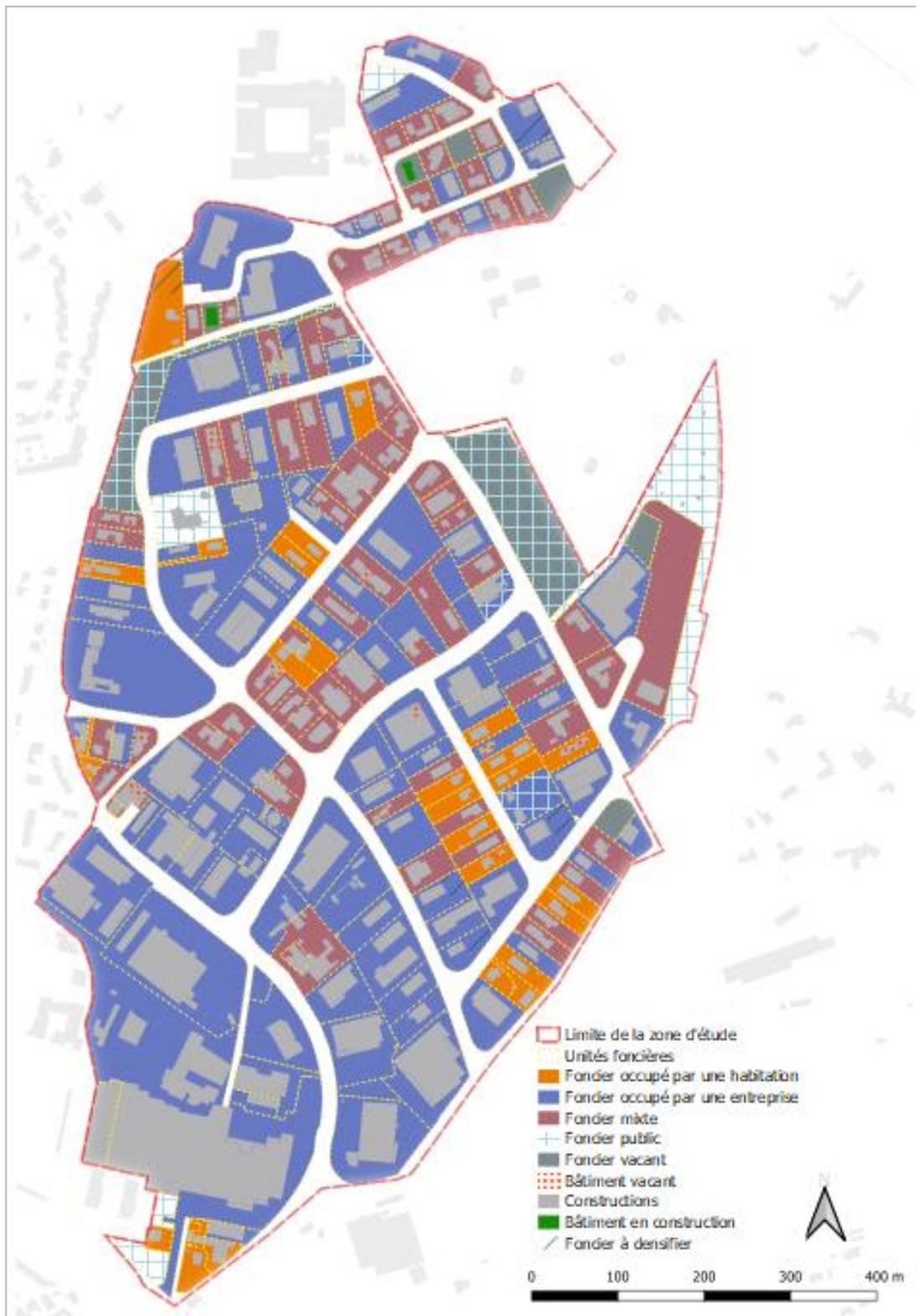
La vacance bâtie concerne majoritairement des locaux d'activités.

Les unités foncières vacantes représentent une surface totale de 46.024 m² (10 % de la surface de la ZAE) et sont majoritairement situées dans le nord et ouest de la ZAE.

Potentiel de densification

Sur la ZAE d'Argelès-sur-Mer, nous avons identifié un potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire, de 37.088 m² (8 % de la surface de la ZAE).

Il s'agit principalement de parc de stationnement ou d'espace libre en fond de parcelle.

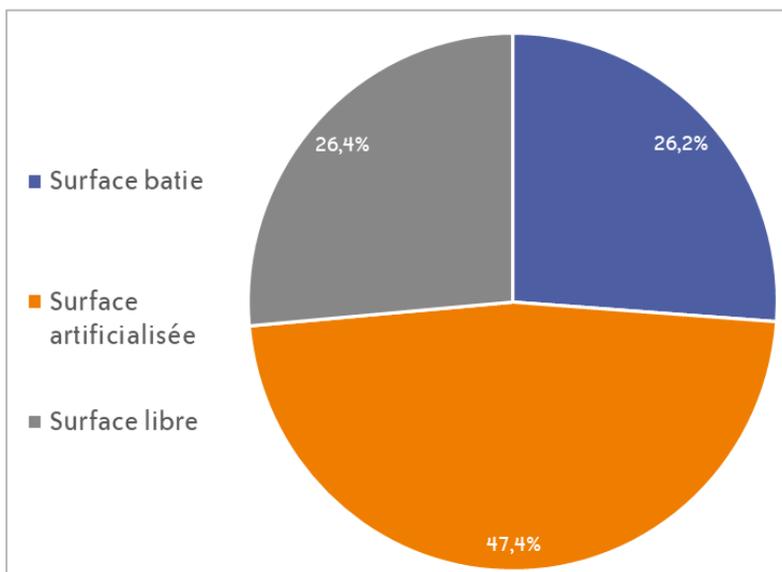


Chiffres clés

- 219 unités foncières
- 281 propriétaires
- 226 entreprises sont implantées sur la zone
- 136 logements, représentant 30,6 % des bâtiments de la ZAE

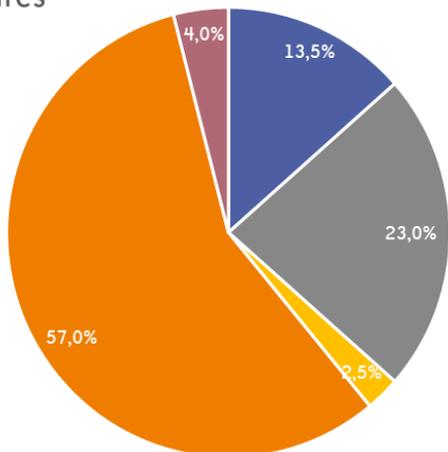
La surface totale des unités foncières sur la zone s'élève à 556.898 m² dont 145.694 m² construits (soit 26,2 %).

47,4 % de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie.



Typologie des propriétaires

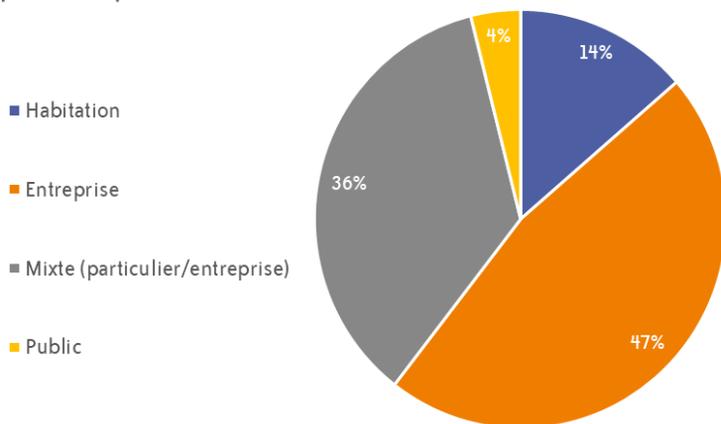
- Particulier (individuel)
- Indivision
- Public
- Entreprise
- Copropriétaires



Plus de la moitié des propriétaires de la zone sont des entreprises. Les particuliers représentent eux aussi une part importante des propriétaires (36,5 % en rassemblant propriétaire individuel et indivision)

Occupation de la zone d'activités

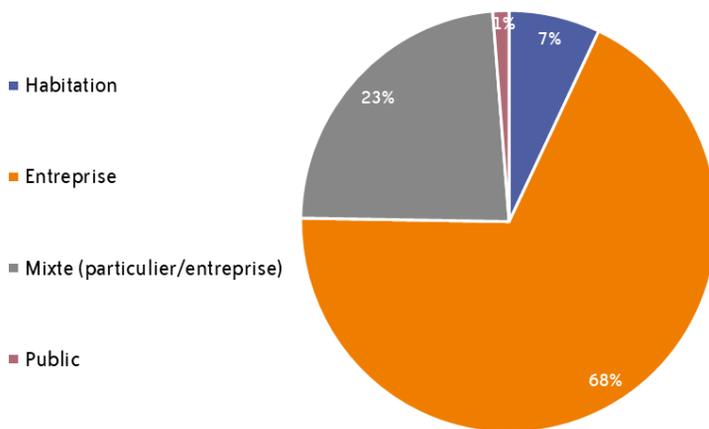
Type d'occupation des unités foncières



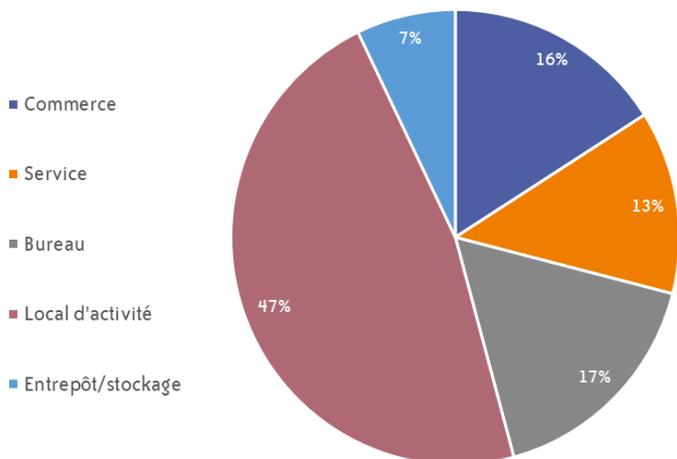
La ZAE d'Elne rassemble 226 entreprises et 136 logements. Les unités foncières sont majoritairement occupées par des entreprises. Toutefois, on dénombre également un nombre important d'occupations mixtes : habitations et entreprises.

La part que représente les entreprises est encore plus importante au regard de la surface utilisée par chaque type d'occupant. En effet, ces dernières occupent 68 % de la surface de la ZAE contre 47 % des unités foncières.

Type d'occupation (selon le nombre de m² occupé)



Destination des locaux



Les locaux présents sur la ZAE d'Elne sont principalement des locaux d'activités, des bureaux ainsi que des commerces.

Etat de la vacance sur la zone d'activités

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	10	3	10
Total	219	445	235
Taux de vacance	4,6%	0,7%	4,3%

La vacance à l'échelle de la zone d'activités est relativement faible.

La vacance bâtie touche aussi bien des habitations que des locaux d'activités, bien que ces derniers soient tout de même davantage concernés. En effet, 10 locaux d'activités sont vacants contre 5 habitations.

Les unités foncières vacantes représentent une surface totale de 30.270 m² (soit 5,4 % de la surface de la ZAE) et sont majoritairement situées dans le nord et est de la ZAE.

Potentiel de densification

Sur la ZAE d'Elne, nous avons identifié un potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire, de 5.644 m² (1 % de la surface de la ZAE).

Il s'agit principalement de parc de stationnement ou d'espace libre en fond de parcelle.

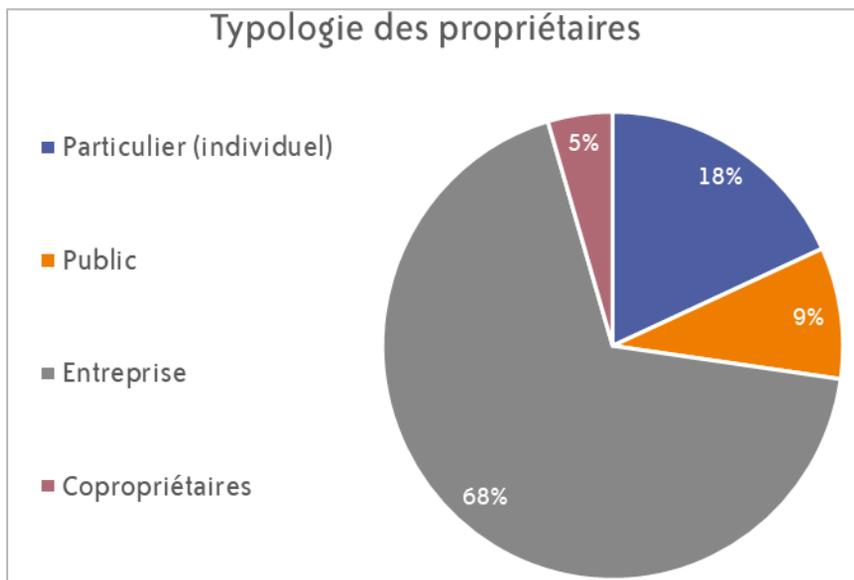
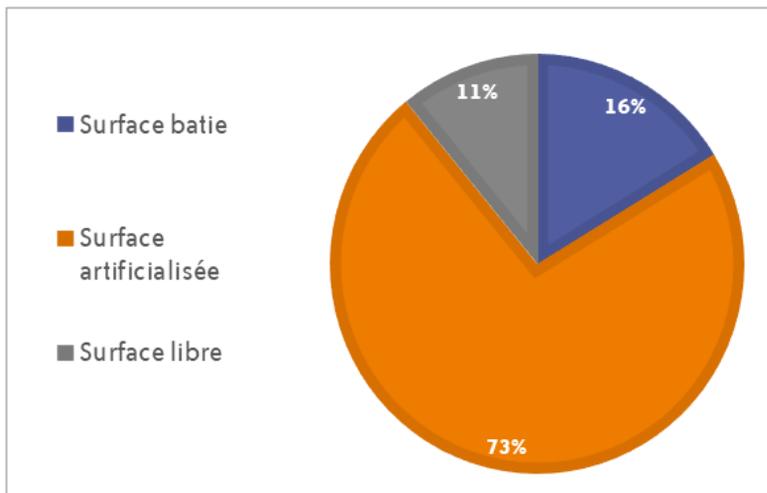


Chiffres clés

- 22 unités foncières
- 23 propriétaires
- 26 entreprises sont implantées sur la zone

La surface totale des unités foncières sur la zone s'élève à 26.538 m² dont 4.302 m² construits (soit 16,2 %).

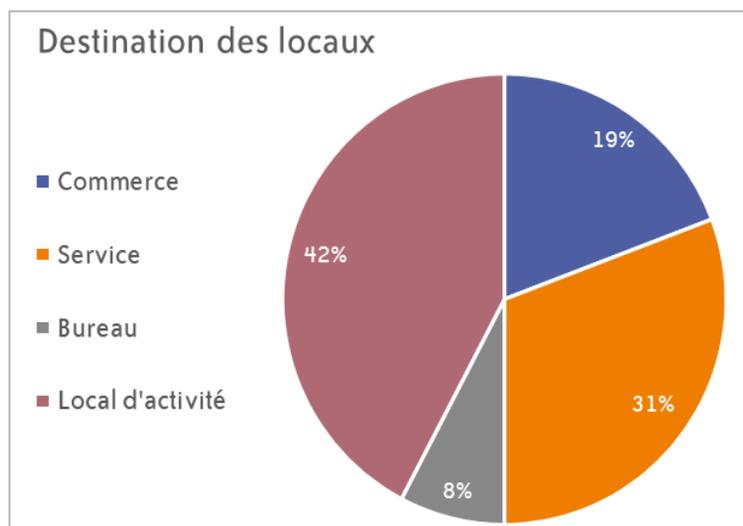
72,9 % de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie.



68 % des propriétaires sont des entreprises.

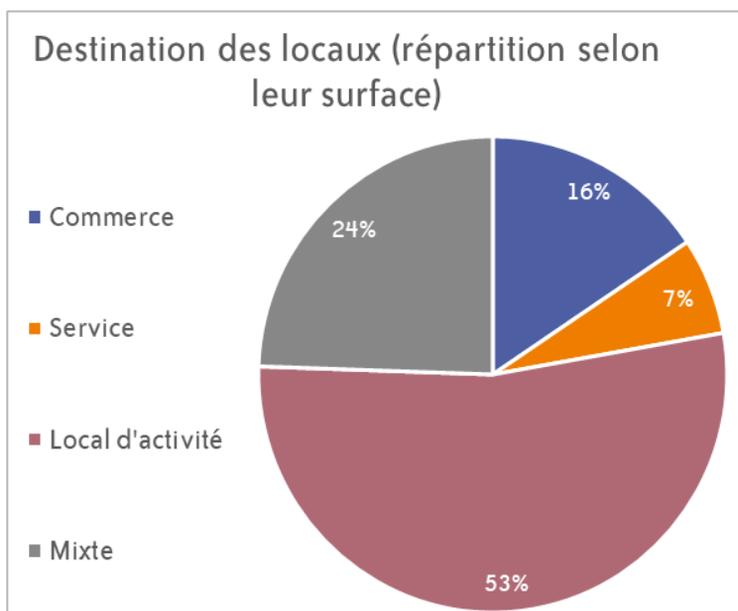
Occupation de la zone d'activités

La ZAE de Saint-André rassemble 26 entreprises. Les unités foncières occupées le sont uniquement par des entreprises. En effet, aucune habitation n'est présente sur la zone conformément au PLU de la commune qui interdit sur cette zone « toute construction à usage d'habitation » ainsi que « la transformation des locaux d'activités en locaux d'habitation ». Il s'agit de l'unique zone d'activités communautaire disposant de cette particularité.



La zone d'activités accueille majoritairement des locaux d'activités ainsi que des activités de service.

En termes de surfaces, il s'agit principalement de locaux d'activités. En effet, ils représentent 53 % des surfaces développées (contre 42 % des locaux occupés). Les services occupent 7 % des surfaces alors qu'ils constituent 31 % des locaux construits sur la ZAE.



Etat de la vacance sur la zone d'activités

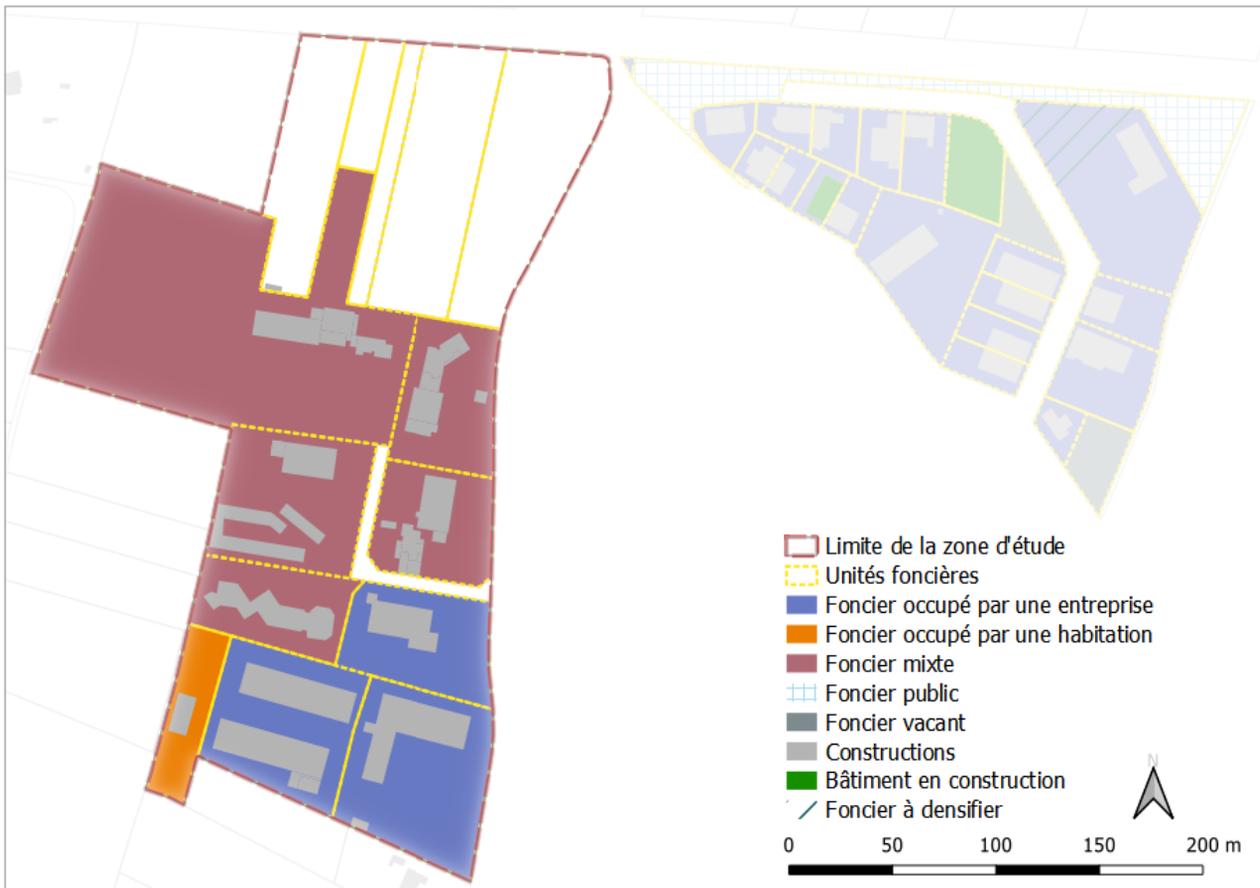
	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	1	0	0
Total	22	17	26
Taux de vacance	4,5%	0,0%	0,0%

La vacance sur la zone d'activités est faible. En effet, une seule unité foncière vacante, d'une surface de 868 m² (soit 3,3 % de la surface de la ZAE) est recensée.

Potentiel de densification

Sur la ZAE de Saint-André, nous avons identifié un potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire, de 1.383 m² (5,2 % de la surface de la ZAE).

Il s'agit du terrain occupé par l'entreprise « Les Verriers de Saint-André ».

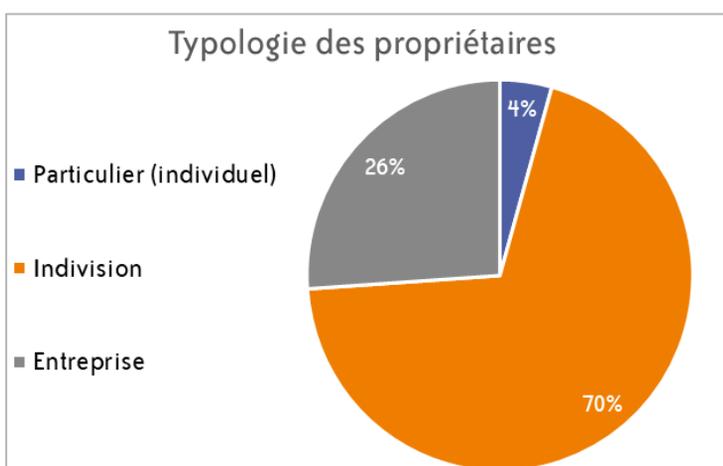
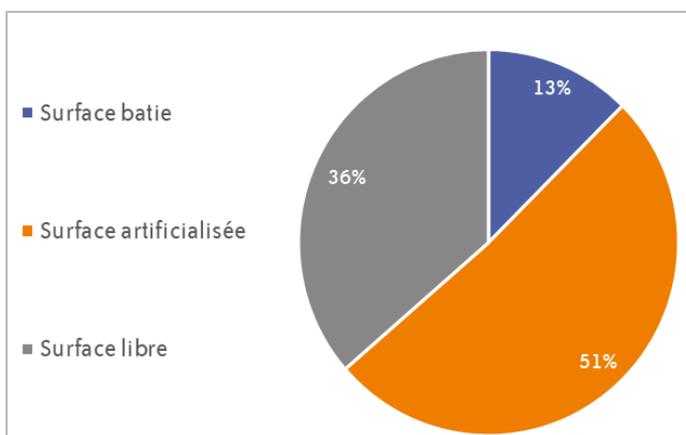


Chiffres clés

- 14 unités foncières
- 23 propriétaires
- 25 entreprises présentes

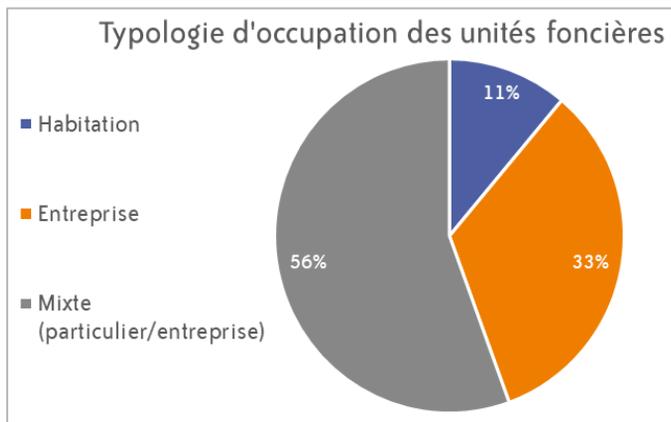
La surface totale des unités foncières sur cet espace s'élève à 61.381 m² dont 7.648 m² construits (soit 12,5 %).

51,2 % de la surface des unités foncières étudiées, est artificialisée bien que non bâtie.



Les propriétaires de ces unités foncières sont en grande majorité des particuliers, sous le statut d'indivision. Un quart des unités foncières sont quant à elles la propriété d'entreprises.

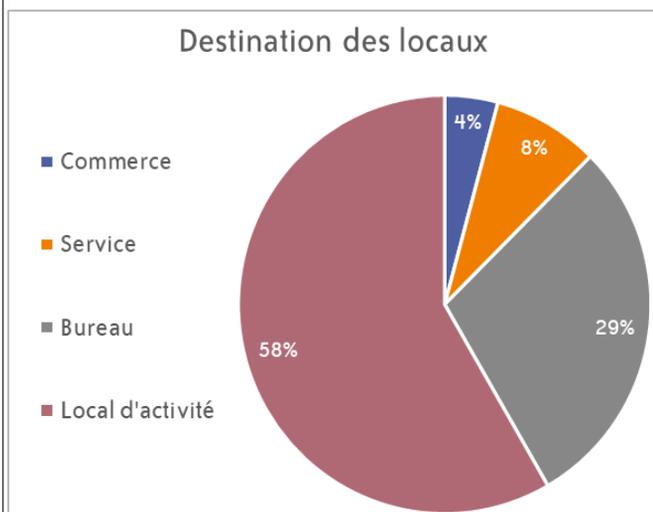
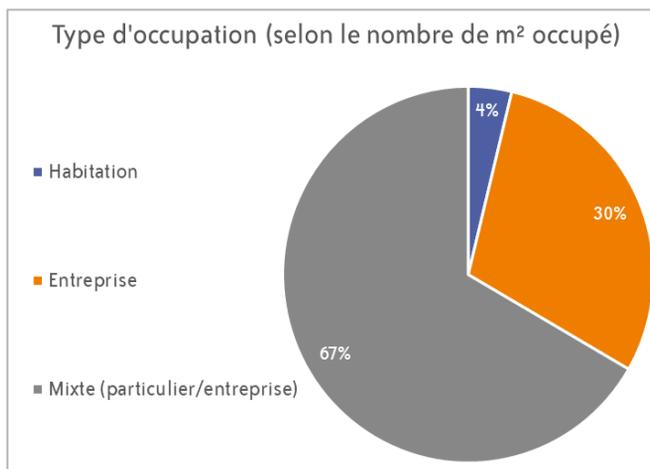
Occupation



Ces unités foncières rassemblent 25 entreprises et 7 logements. Elles ont majoritairement une occupation mixte : habitations et entreprises.

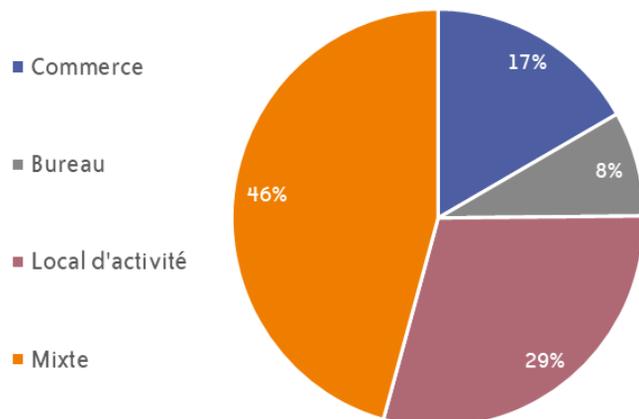
A noter que 6 unités foncières sont des terrains agricoles.

La part que représente les occupations mixtes est encore plus importante au regard de la surface utilisée par chaque type d'occupant. En effet, ces dernières occupent 67 % de la surface de la ZAE contre 56 % des unités foncières.



Les locaux sont ici principalement occupés par des locaux d'activités ainsi que des bureaux. Les 13 % restants, sont répartis entre activités de service et commerces.

Destination des locaux (répartition selon leur surface)



En termes de surfaces, il s'agit principalement de locaux mixtes. En effet, ils représentent 46 % des surfaces développées.

Etat de la vacance

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	0	0	0
Total	14	36	24
Taux de vacance	0,0%	0,0%	0,0%

Aucune vacance (foncière et bâtie) n'a été recensée sur ce périmètre.

Potentiel de densification

Aucun foncier à densifier n'a été identifié sur ce périmètre.

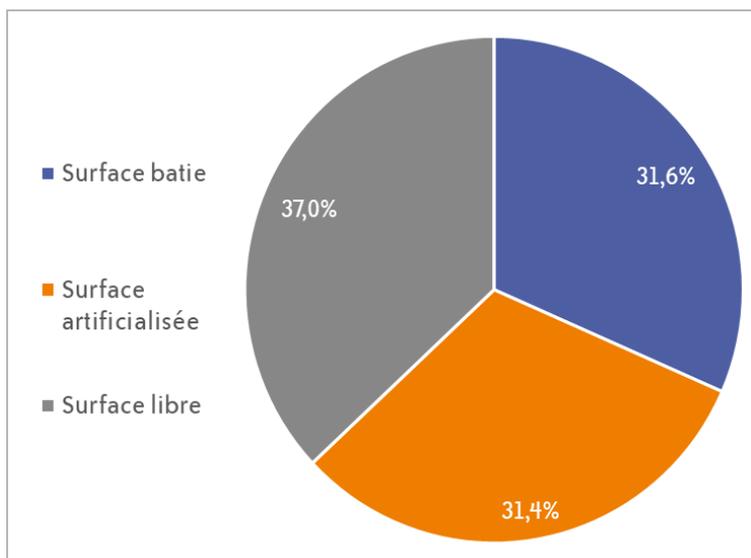


Chiffres clés

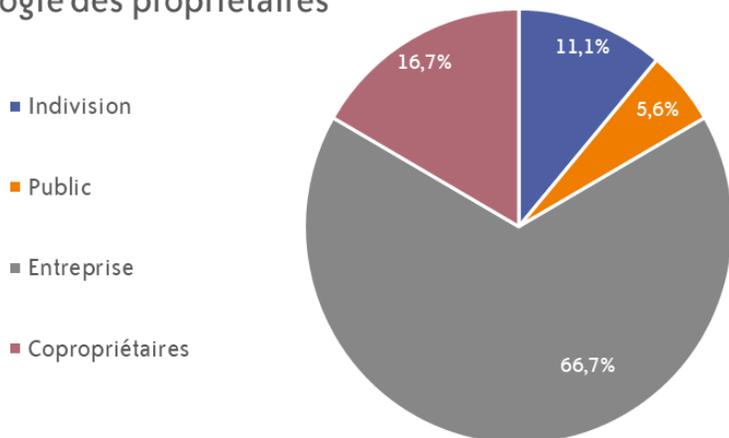
- 19 unités foncières
- 20 propriétaires
- 23 entreprises sont implantées sur la zone
- 6 logements

La surface totale des unités foncières sur la zone s'élève à 22.684 m² dont 7.166 m² construits (soit 31,6 %).

31,4 % de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie.



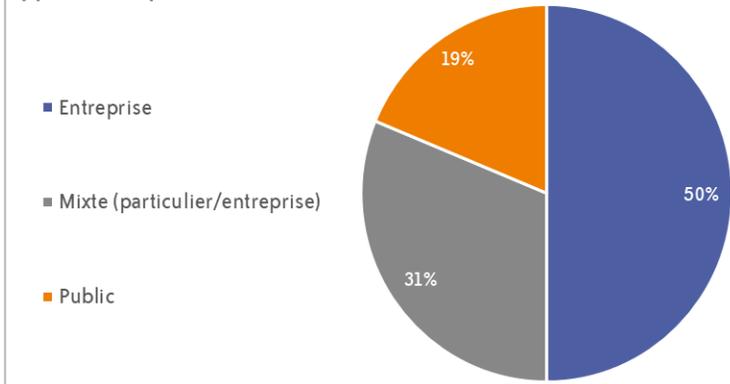
Typologie des propriétaires



66,7 % des propriétaires de la zone sont des entreprises.

Occupation de la zone d'activités

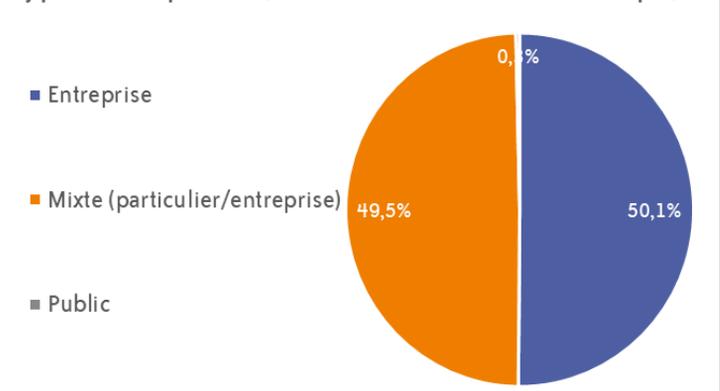
Type d'occupation des unités foncières



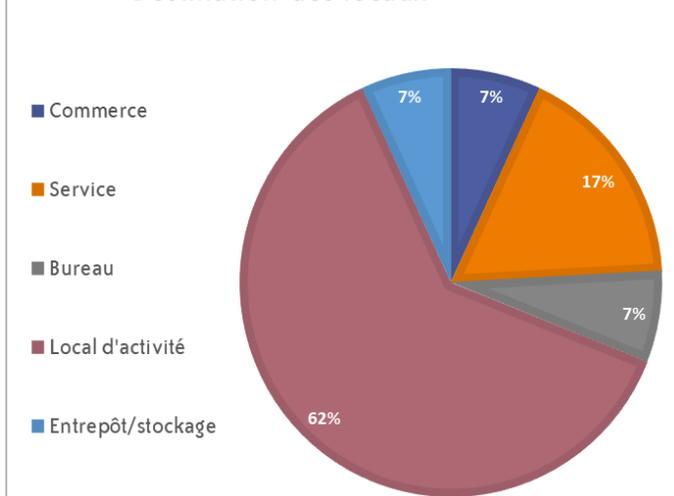
La ZAE de Collioure rassemble 23 entreprises et 6 logements. Les unités foncières sont majoritairement occupées par des entreprises. Toutefois, on dénombre également un nombre important d'occupations mixtes : habitations et entreprises.

Bien que 13 % des unités foncières utilisées de la ZAE ont une occupation publique, ces dernières ne représentent que 0,3 % de la surface occupée, s'expliquant par la très petite taille des unités foncières publiques utilisées.

Type d'occupation (selon le nombre de m² occupé)



Destination des locaux



Les locaux présents sur la ZAE de Collioure sont essentiellement des locaux d'activités ainsi que des activités de service.

Etat de la vacance sur la zone d'activités

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	4	0	6
Total	19	27	29
Taux de vacance	21,1%	0,0%	20,7%

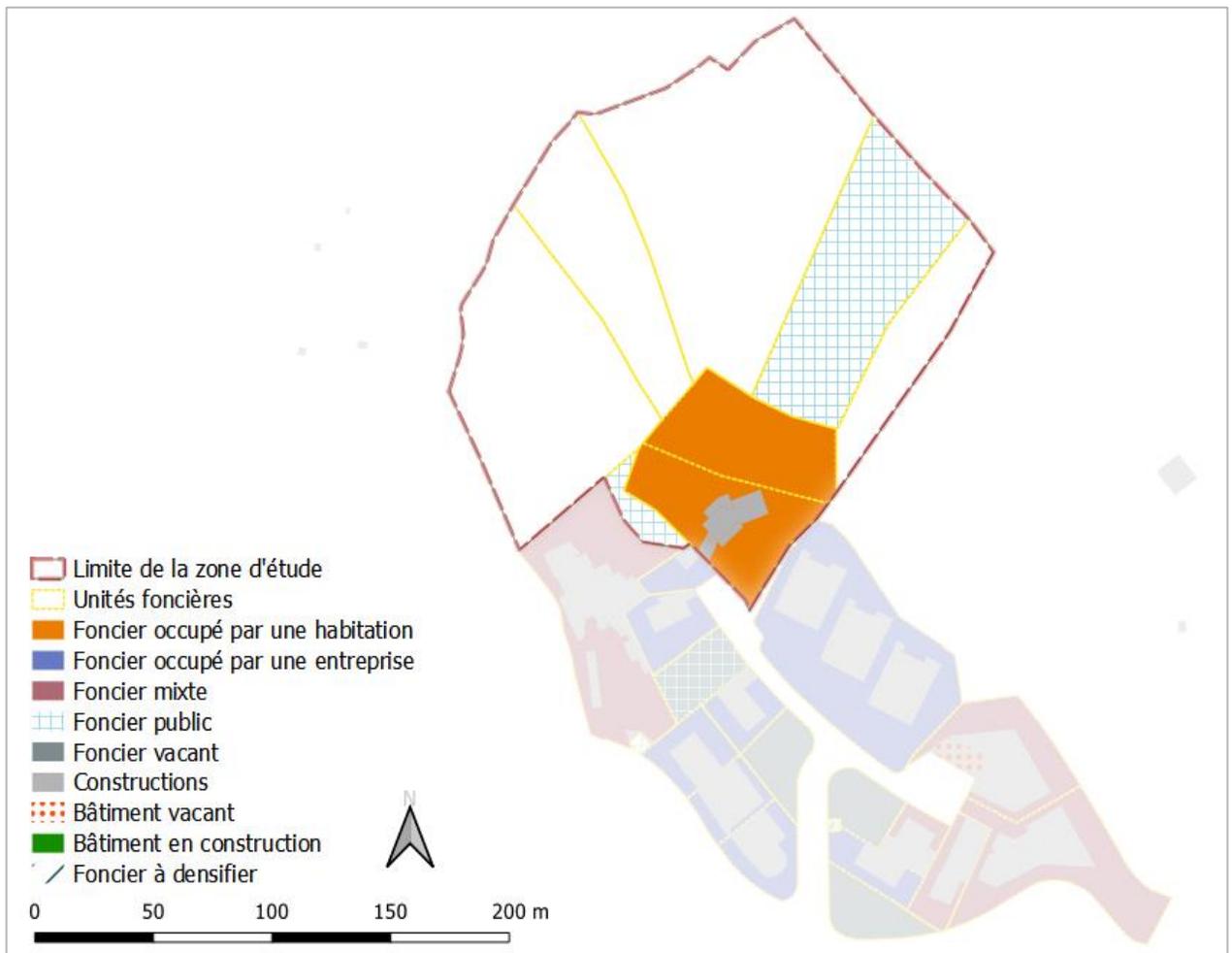
Les taux de vacance sur la zone sont relativement importants.

La vacance bâtie concerne uniquement des locaux d'activités. Aucune habitation vacante n'a été recensée.

Les unités foncières vacantes représentent une surface totale de 3.011 m² (soit 8,8 % de la surface de la ZAE) et sont majoritairement situées à l'entrée de la zone d'activités.

Potentiel de densification

Sur la ZAE de Collioure, nous n'avons identifié aucun potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire.

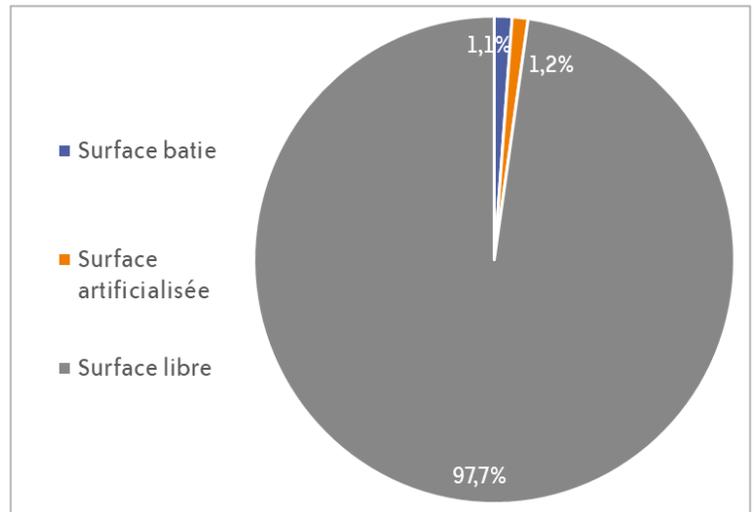


Chiffres clés

- 8 unités foncières
- 11 propriétaires
- Aucune entreprise implantée sur le périmètre

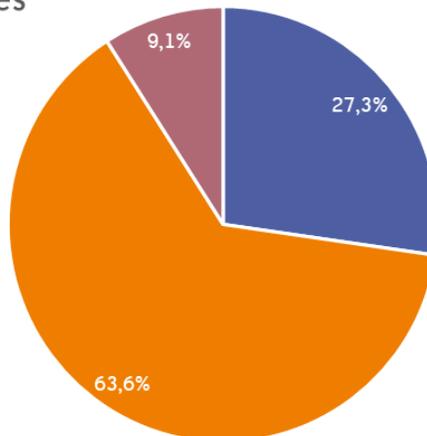
La surface totale des unités foncières sur le périmètre s'élève à 34.364 m² dont 409 m² construits (soit 1,2 %).

1,1 % de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie.



Typologie des propriétaires

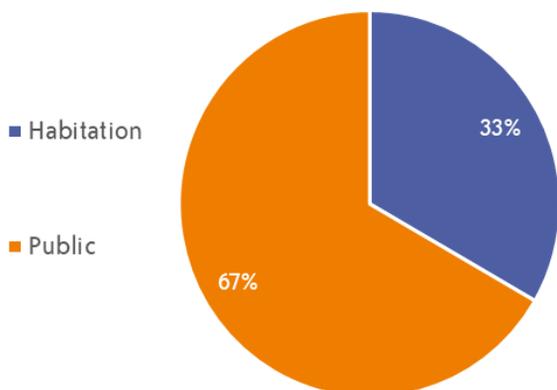
- Particulier (individuel)
- Indivision
- Public



Les propriétaires de ces unités foncières sont en grande majorité des particuliers, sous le statut d'indivision.

Occupation

Type d'occupation des unités foncières



Ces unités foncières rassemblent un unique logement. La majorité des unités foncières sont occupées par de terres agricoles et des plantations d'oliviers.

Etat de la vacance

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	0	0	0
Total	8	1	0
Taux de vacance	0,0%	0,0%	0,0%

Aucune vacance (foncière et bâtie) n'a été recensée sur ce périmètre.

Potentiel de densification

S'agissant d'un secteur faisant l'objet d'une OAP dans le cadre du PLU de Collioure, il a vocation à se densifier naturellement dès son ouverture à l'urbanisation.

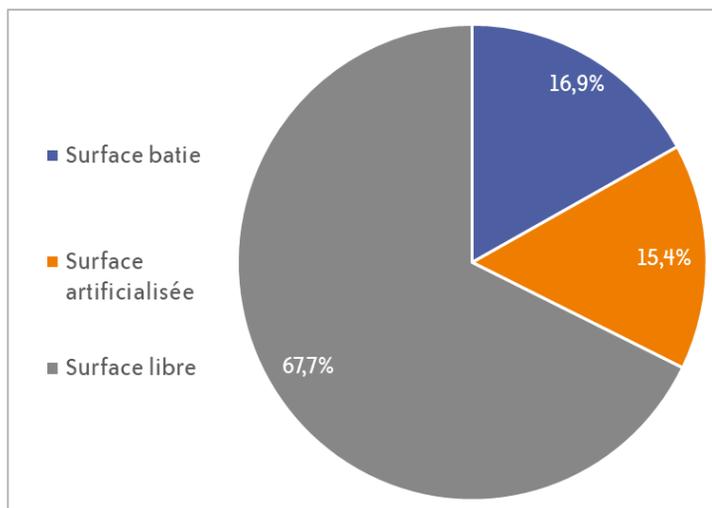


Chiffres clés

- 16 unités foncières
- 17 propriétaires
- 13 entreprises sont implantées sur la zone
- 11 logements

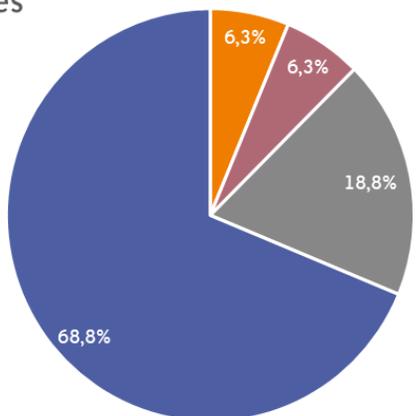
La surface totale des unités foncières sur la zone s'élève à 21.575 m² dont 3.651 m² construits (soit 16,9 %).

15,4 % de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie.



Typologie des propriétaires

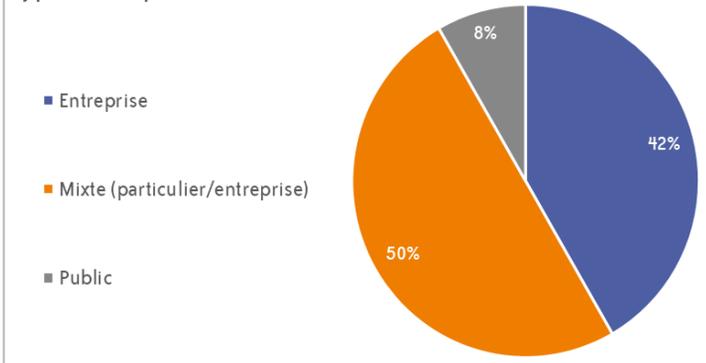
- Particulier (individuel)
- Indivision
- Public
- Entreprise



68,8 % des propriétaires de la zone sont des entreprises.

Occupation de la zone d'activités

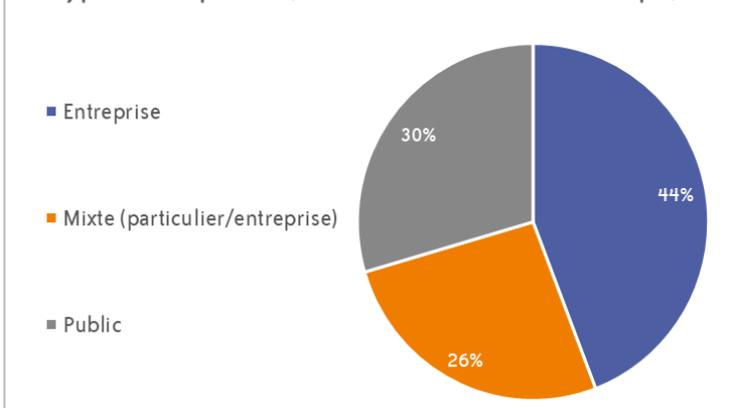
Type d'occupation des unités foncières



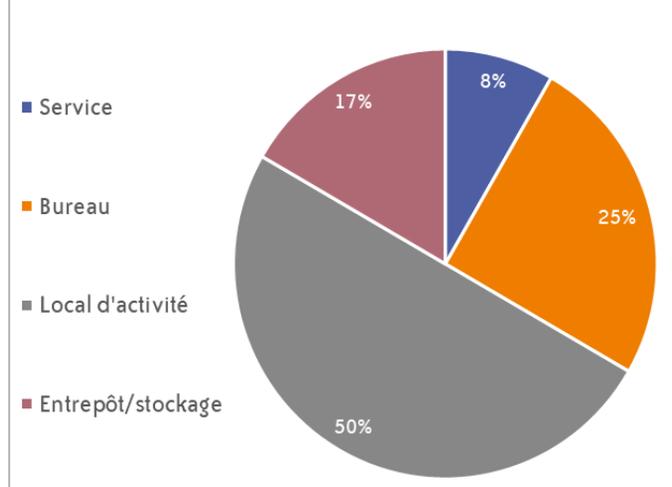
La ZAE de Port-Vendres rassemble 13 entreprises et 11 logements. Les unités foncières ont majoritairement une occupation mixte : habitations et entreprises. Toutefois, un nombre relativement important d'unités foncières occupées par des entreprises.

Au regard de la surface utilisée par chaque type d'occupation la répartition se modifie. En effet, les occupations mixtes représentent 26 % de la surface de la ZAE contre 50 % des unités foncières.

Type d'occupation (selon le nombre de m² occupé)



Destination des locaux



Les locaux présents sur la ZAE de Port-Vendres sont principalement des locaux d'activités et des bureaux.

Etat de la vacance sur la zone d'activités

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	3	0	0
Total	16	20	13
Taux de vacance	18,8%	0,0%	0,0%

Aucune vacance bâtie n'a été recensée sur la ZAE.

Les unités foncières vacantes représentent une surface totale de 2.669 m² (soit 12,4 % de la surface de la ZAE) et sont réparties sur l'ensemble de la zone d'activités.

Le taux de vacance des unités foncières de la zone est relativement important mais s'explique cependant par la topographie de la zone.

Potentiel de densification

Sur la ZAE de Port-Vendres, nous n'avons identifié aucun potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire.

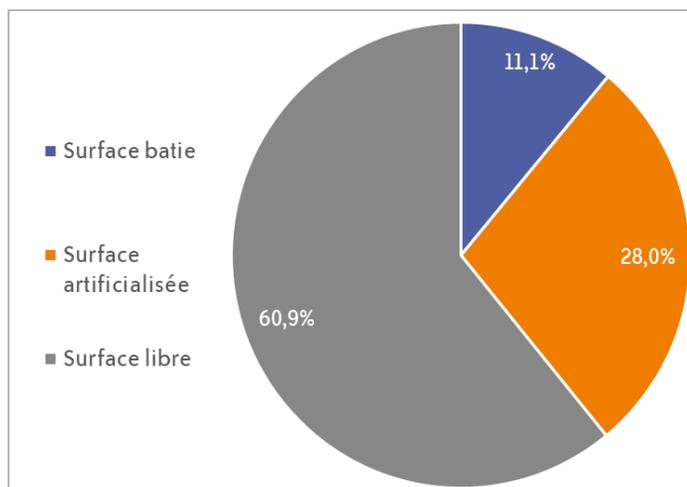


Chiffres clés

- 34 unités foncières
- 29 propriétaires
- 23 entreprises sont implantées sur la zone
- 0 logement

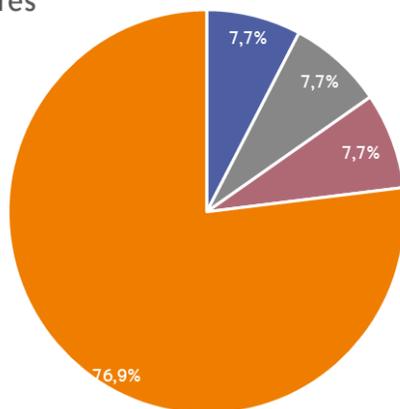
La surface totale des unités foncières sur la zone s'élève à 65.150 m² dont 7.212 m² construits (soit 11,1 %). D'autres bâtiments sont actuellement en cours de construction (3) et viendront rapidement augmenter ce pourcentage de surface bâtie.

28 % de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie. Une part relativement importante de la surface demeure actuellement libre.



Typologie des propriétaires

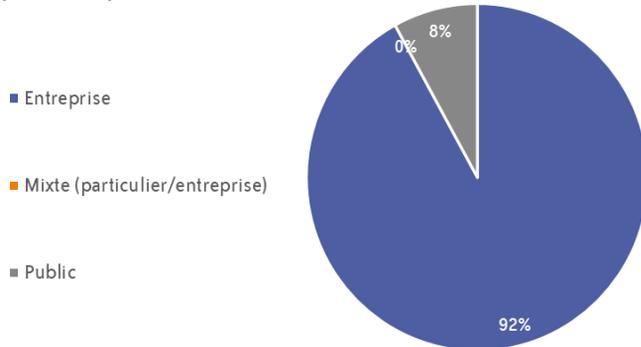
- Particulier (individuel)
- Indivision
- Public
- Entreprise



Plus des trois quarts des propriétaires de la zone sont des entreprises.

Occupation de la zone d'activités

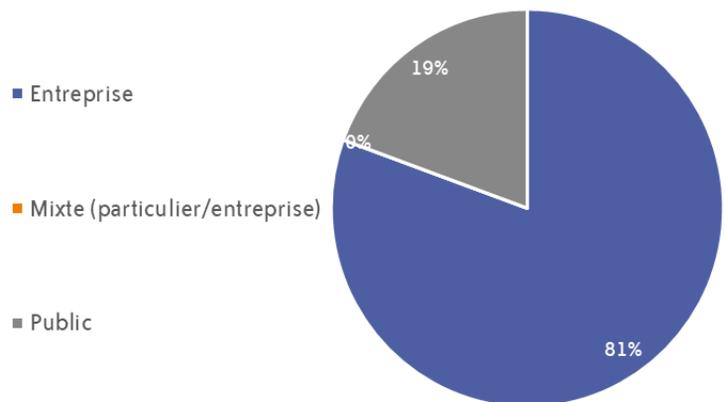
Type d'occupation des unités foncières



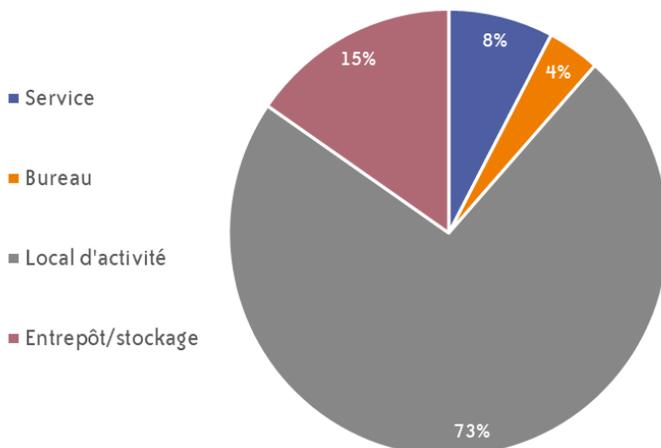
La ZAE de Saint-Génis-des-Fontaines rassemble 23 entreprises. Les unités foncières sont occupées en grande majorité par des entreprises.

Au regard de la surface utilisée par chaque type d'occupation, la répartition se modifie quelque peu. En effet, l'occupation publique représente 19 % de la surface de la ZAE contre 8 % des unités foncières.

Type d'occupation (selon le nombre de m² occupé)



Destination des locaux



Les locaux présents sur la ZAE de Saint-Génis-des-Fontaines sont en grande partie des locaux d'activités et dans une moindre mesure, des entrepôts et des activités de stockage.

Etat de la vacance sur la zone d'activités

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	8	0	2
Total	34	21	26
Taux de vacance	23,5%	0,0%	7,7%

Les unités foncières vacantes représentent une surface totale de 17.245 m² (soit 26,5% de la surface de la ZAE) et sont réparties sur l'ensemble de la zone d'activités.

Deux locaux vacants ont été recensés sur la zone (dans un bâtiment neuf).

Potentiel de densification

Sur la ZAE de Saint-Génis-des-Fontaines, nous n'avons identifié aucun potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire.

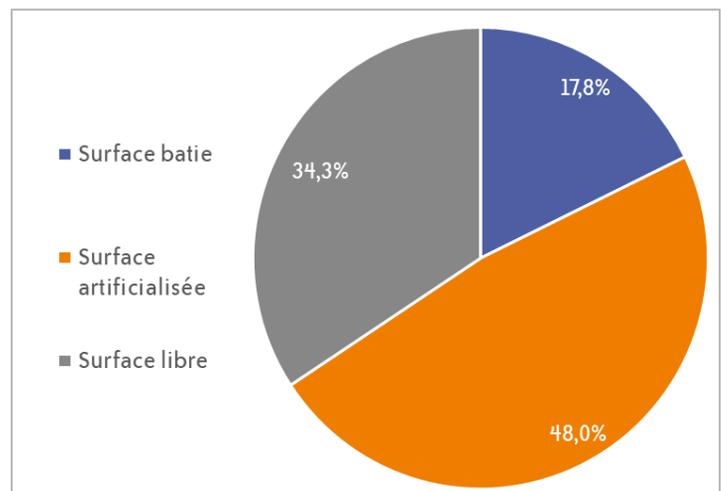


Chiffres clés

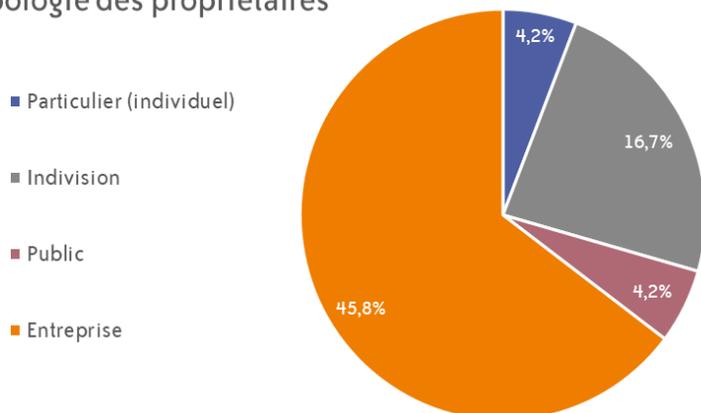
- 27 unités foncières
- 28 propriétaires
- 20 entreprises sont implantées sur la zone
- 14 logements, représentant 29,1 % des bâtiments de la ZAE

La surface totale des unités foncières sur la zone s'élève à 37.145 m² dont 6.601 m² construits (soit 17,8 %).

Près de la moitié de la surface de la zone d'activités est artificialisée bien que non bâtie.



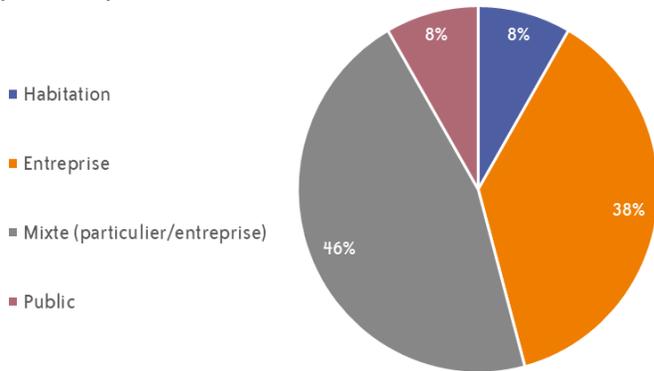
Typologie des propriétaires



45,8 % des propriétaires de la zone sont des entreprises. Les particuliers sous le statut d'indivision représentent eux aussi une part relativement importante des propriétaires (16,7 %).

Occupation de la zone d'activités

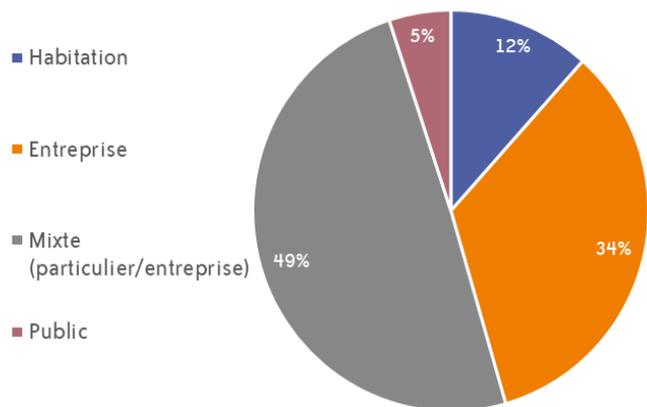
Type d'occupation des unités foncières



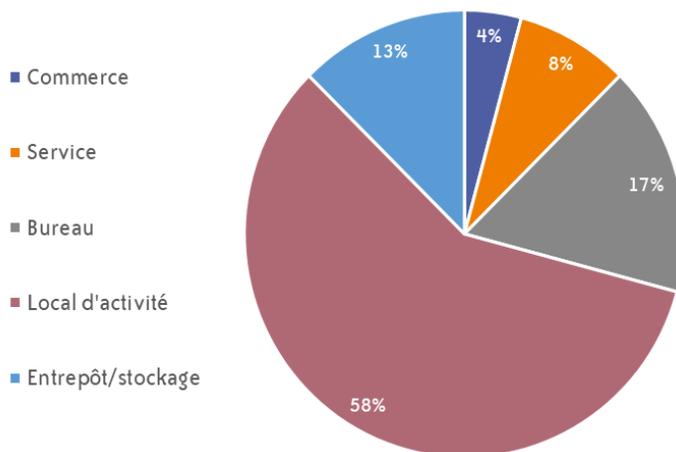
La ZAE de Villelongue-dels-Monts rassemble 20 entreprises et 14 logements. Les unités foncières ont majoritairement une occupation mixte : habitations et entreprises. Toutefois, un nombre relativement important d'unités foncières occupées par des entreprises.

Au regard de la surface utilisée par chaque type d'occupation, la répartition demeure sensiblement identique.

Type d'occupation (selon le nombre de m² occupé)



Destination des locaux



Les locaux de la ZAE de Villelongue-dels-Monts sont majoritairement des locaux d'activités, des bureaux et ainsi que des entrepôts et des activités de stockage.

Etat de la vacance sur la zone d'activités

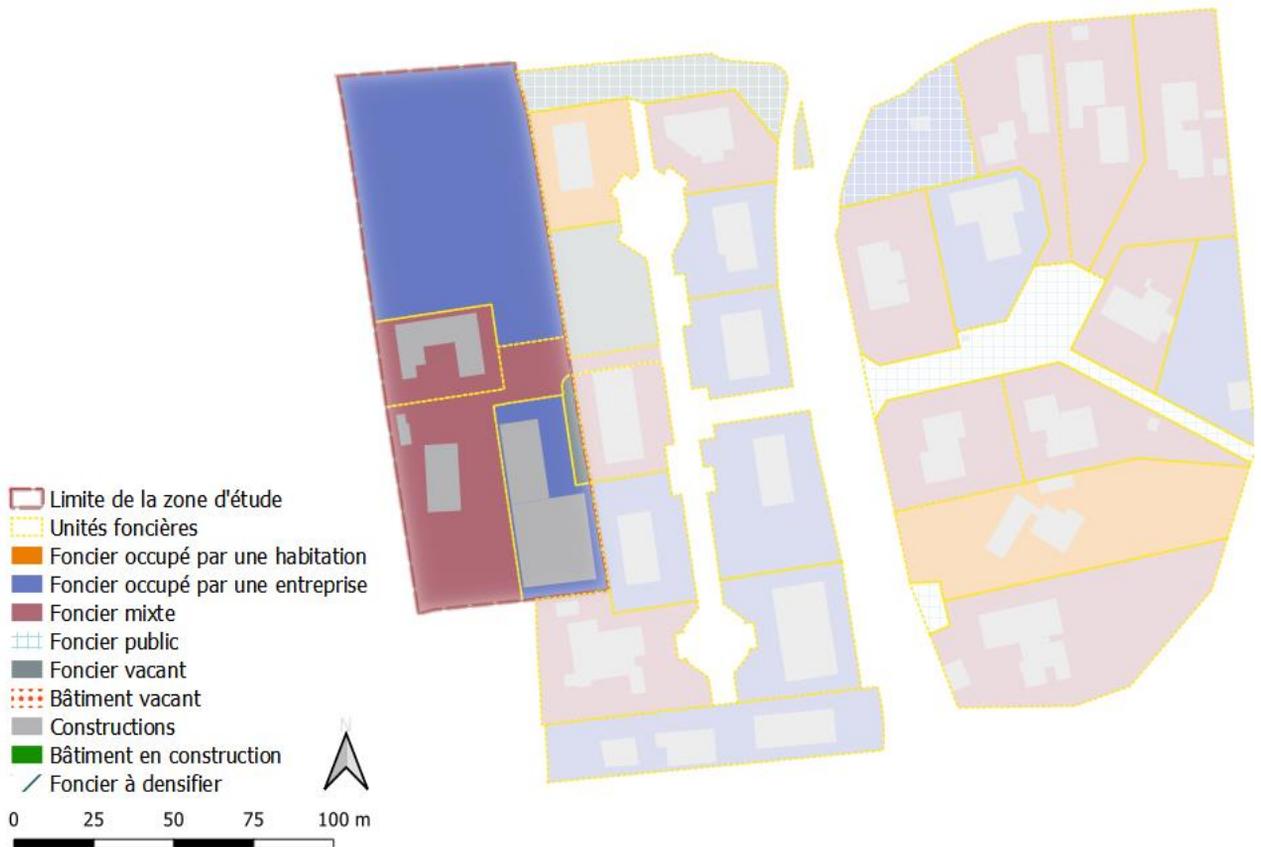
	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	3	0	0
Total	27	48	23
Taux de vacance	11,1%	0,0%	0,0%

Aucune vacance bâtie n'a été recensée sur la ZAE.

Les unités foncières vacantes représentent une surface totale de 2.231 m² (soit 6 % de la surface de la ZAE) et sont regroupés dans la partie Nord Ouest de la zone d'activités.

Potentiel de densification

Sur la ZAE de Villelongue-dels-Monts, nous n'avons identifié aucun potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire.

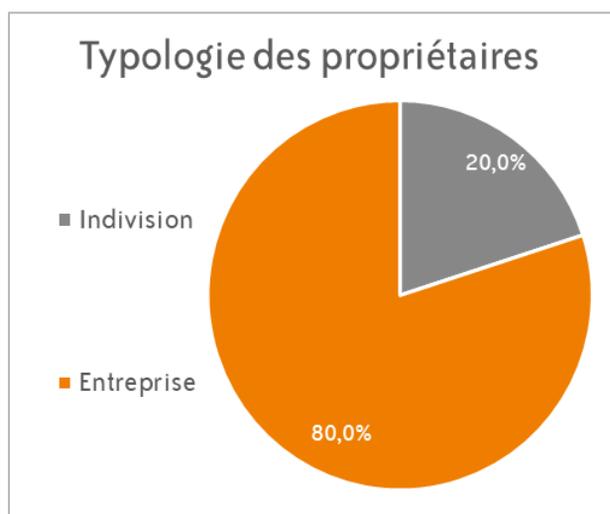
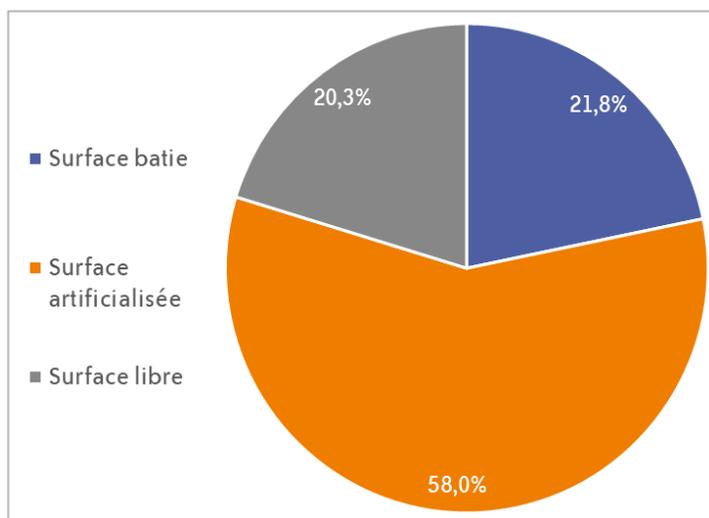


Chiffres clés

- 5 unités foncières
- 6 propriétaires
- 6 entreprises
- 3 logements

La surface totale des unités foncières sur le périmètre étudié s'élève à 10.391 m² dont 2.261 m² construits (soit 21,8 %).

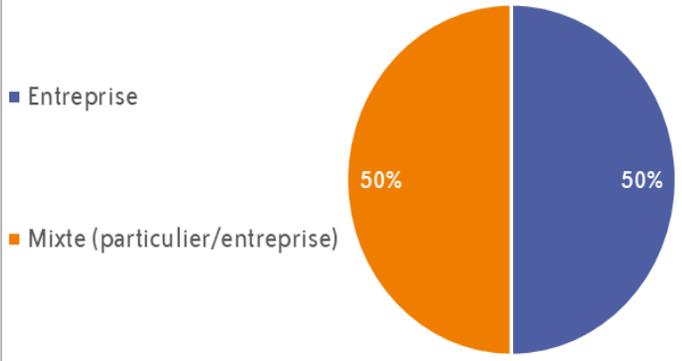
58 % de la surface de la zone est artificialisée bien que non bâtie.



80 % des propriétaires de la zone sont des entreprises. Les autres propriétaires d'unités foncières sont des particuliers regroupés sous le statut d'indivision.

Occupation de la zone d'activités

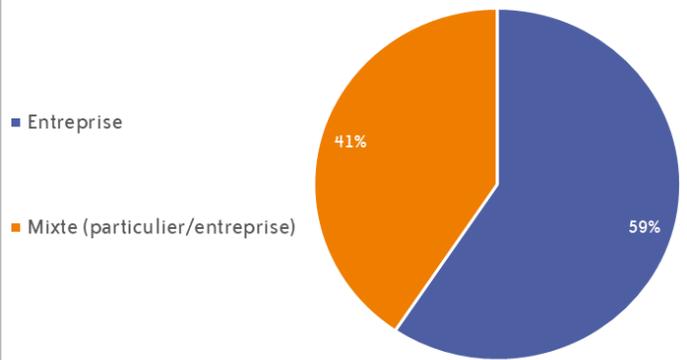
Type d'occupation des unités foncières



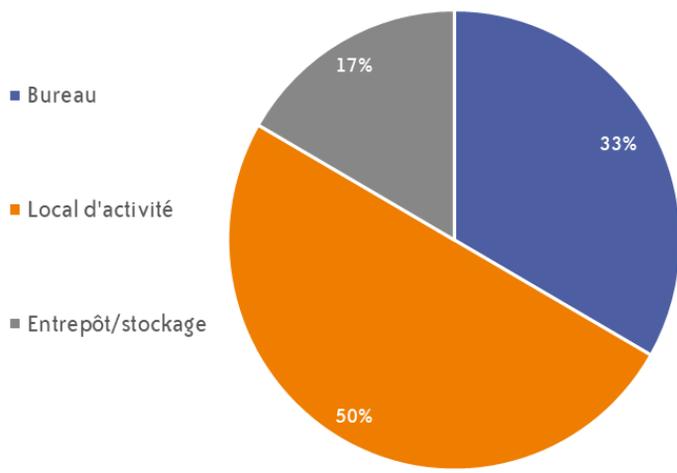
La moitié des unités foncières sont occupées par des entreprises et l'autre moitié a une occupation mixte : particulier et entreprise.

En revanche, les entreprises occupent une surface plus importante.

Type d'occupation (selon le nombre de m² occupé)



Destination des locaux



Les locaux présents sur ces unités foncières sont majoritairement occupés par des locaux d'activités ainsi que des entrepôts et des activités de stockage.

Etat de la vacance sur la zone d'activités

	Unités foncières	Bâtiments	Locaux
Vacant(es)	1	0	0
Total	5	5	6
Taux de vacance	20,0%	0,0%	0,0%

La vacance sur ce périmètre est faible. En effet, une seule unité foncière vacante, d'une surface de 145 m² est recensée (soit 1,4 % de la surface de ces unités foncières).

Potentiel de densification

Sur les unités foncières à proximité immédiate de la ZAE de Villelongue-dels-Monts, nous n'avons identifié aucun potentiel de densification, en dehors des unités foncières vacantes qui sont elles-mêmes à construire.

Marion Lacombe
Urbaniste et Juriste

Tél. : 06 77 24 08 38
marion.lacombe@lineamenta.fr

