



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL SEANCE DU 16 JUIN 2020

L'an deux mille vingt, le seize juin à dix-neuf heures, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Baix, se sont réunis en séance publique, dans la salle du Conseil Municipal de BAIX, sous la présidence de M. Yves BOYER, Maire, sur la convocation adressée le 12 juin 2020.

Nombre de membres en exercice : 15 Présents à la séance : 14 Votants : 14 + 1 pouvoir

Membres présents : M. Raphaël ABDON, M. Yves BOYER, M. Thierry CLAUDET, Mme Oriana ERMANN, Mme Nicole GACHE, Mme Claire HOST, Mme Ombeline LARCIER, Mme Géraldine MICHELAS, M. Fabrice MILER, M. Emilien NEGRE, M. Hubert-Daniel PARENT, M. David RIOS, Mme Edwige SALANSON, Mme Julie SEITE.

Membre ayant donné pouvoir : M. Gilles GAULTIER (pouvoir à Mme Claire HOST).

Secrétaire de séance : Mme Oriana ERMANN.

4. INSTAURATION D'UNE ZAD (ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE) EN VUE DE CRÉER UNE ZAE (ZONE D'ACTIVITÉ ECONOMIQUE) INTERCOMMUNALE

Il est exposé au Conseil qu'une importante carence en matière de foncier d'activités disponible est constatée tant à l'échelle de la Communauté de Communes qu'à une échelle plus large en Ardèche. Cette situation ne permet plus à la Communauté de Communes de répondre favorablement aux demandes de développement des entreprises présentes et de développer ou d'accueillir de nouvelles activités, en particulier au nord du territoire intercommunal.

Ce constat a été confirmé par l'étude d'analyse de l'offre et de la demande confiée au SDEA (Syndicat de Développement, d'Équipement et d'Aménagement) en 2019 et partagé par la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche qui s'est positionnée favorablement pour ce projet qui doit pouvoir répondre à des besoins de développement inter-communautaire.

La Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron a établi sa stratégie générale de développement économique qui se décline de la façon suivante, sur le volet foncier et immobilier :

- Réaliser une veille au quotidien pour optimiser les opportunités foncières et immobilières publiques et privées
- Requalifier et conforter les sites d'activité existants. Cet objectif a notamment permis de requalifier la ZAE (Zone d'Aménagement Economique) de Drahy sur la commune de Meysse.
- Anticiper la pénurie de solutions en créant de nouvelles zones stratégiques géographiquement et économiquement
- Reconvertir les friches présentant un fort potentiel et répondant aux attentes actuelles, comme la friche industrielle de Basaltine sur la commune d'Aubignas

Pour rappel, en parallèle, la réflexion à l'échelle communautaire a déjà permis de restituer près de 40 ha de terrains constructibles aux zones naturelles et agricoles, pour concentrer les implantations sur des secteurs stratégiques.

Pour anticiper la pénurie de foncier, différents secteurs ont été étudiés au nord du territoire intercommunal sur la commune de Baix, afin d'analyser l'impact de ce type d'aménagement tant au regard de l'usage actuel des sols, du paysage, de la situation géographique et de l'environnement. Ce travail a été conduit en lien avec les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche.

Il ressort de cette analyse comparative un emplacement prioritaire (cf carte annexe 1), situé à proximité de la RD22, dont l'accès pourrait être effectué à partir du rond point situé sur la RD 86. L'usage des sols y est actuellement partagé entre des fonctions agricoles et naturelles. Le périmètre d'étude représente une surface de l'ordre de 16 ha.

La volonté de ne pas impacter fortement les surfaces agricoles, et la nécessité de ne pas aménager en zones inondables obligent à envisager les nouvelles surfaces de foncier économique en secteur plus escarpé, plus complexe.

La collectivité doit être prête à investir dans des pratiques d'aménagement plus vertueuses, dans des actions d'intégration paysagères nouvelles.

L'opportunité de retenir ce secteur est justifiée notamment au regard des éléments suivants :

- Le site situé en vallée du Rhône, est un secteur prioritaire pour répondre aux besoins des entreprises.
- Le choix du site permet de préserver au mieux les terres agricoles, en lien avec les préconisations de la Chambre d'agriculture et de l'Etat,
- La configuration du site permet d'envisager une découpe en lots permettant de répondre à la fois à des demandes de petites surfaces ainsi qu'à des demandes plus importantes.
- Le changement de vocation des terrains ayant actuellement une vocation agricole aurait un impact limité sur l'économie agricole et ne remet en cause le bon fonctionnement d'aucune exploitation.
- La situation du site rend possible une intégration des aménagements et leurs insertions dans le paysage.
- Les contraintes liées à la prévention des risques et la protection de l'environnement semblent compatibles avec un projet d'aménagement.

Dans la perspective de la réalisation de cette nouvelle ZAE, la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron propose, en partenariat avec la commune de Baix, l'institution d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur son futur périmètre.

En parallèle de cette démarche, la commune de Baix s'engage dans la mise en place d'une Zone Agricole Protégée dont l'objectif est de préserver durablement les terrains agricoles limitrophes au projet de ZAE.

Il est donc proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver la création d'une ZAD dans le secteur Broyon-La Motte pour permettre la création d'une future ZAE, tel que présenté en annexe
- d'approuver le principe de création d'une nouvelle ZAE sur la commune de Baix
- de demander à ce que la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron soit le titulaire du droit de préemption de la ZAD
- de s'engager dans la mise en place d'une Zone Agricole Protégée dont l'objectif est de préserver durablement les terrains agricoles limitrophes au projet de ZAE.
- d'autoriser le Maire à signer toutes pièces relatives à cette présente décision.

Considérant les nombreux échanges avec la Direction Départementale des Territoires depuis 2016 et vu :

- Le code de l'urbanisme notamment les articles L.212-1 et R.212-1 et suivants
- La loi n°62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé
- La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement
- La loi n°89-550 du 2 août 1989 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles
- La loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- La délibération du conseil communautaire en date du 9 mars 2020

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, **à l'unanimité, 14 voix + 1 pouvoir POUR :**

- **Approuve** la création d'une ZAD dans le secteur Broyon-La Motte pour permettre la création d'une future ZAE, tel que présenté en annexe
- **Approuve** le principe de création d'une nouvelle ZAE sur la commune de Baix
- **Demande** à ce que la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron soit le titulaire du droit de préemption de la ZAD
- **S'engage** dans la mise en place d'une Zone Agricole Protégée dont l'objectif est de préserver durablement les terrains agricoles limitrophes au projet de ZAE.
- **Autorise** le Maire à signer toutes pièces relatives à cette présente décision.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.
Copie conforme à l'original.

Le Maire,

Yves BOYER



Transmis au contrôle de légalité le :
Affiché le :

Article R 421-5- Code de la Justice Administrative:

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Lyon dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Envoyé en préfecture le 01/07/2020

Reçu en préfecture le 01/07/2020

Affiché le

SLO

ID : 007-210700225-20200616-2020_06_16_D_4-DE

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE - ARRONDISSEMENT DE PRIVAS

COMMUNAUTE DE COMMUNES ARDECHE RHONE COIRON

Extrait Du Registre des Délibérations du Conseil Communautaire

Délibération N° 2020-59

Session : 09/03/2020 Exercice : 35 Présents : 24 Pour : 27 Abstentions : 0 Contre : 0

Objet : Instauration d'une ZAD en vue de créer une Zone d'Activité Economique intercommunale, sur la commune de Baix.

L'An Deux Mille Vingt le neuf mars, sur la commune de Meysse, le Conseil Communautaire s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Eric CUER.

Présents : MM. Alain BERNARD, Christian BOSQUET, Yves BOYER, Yves CHAMBERT, Robert COTTA, Eric CUER, Patricia DIATTA, Nathalie GALAMIEN, Jocelyn GAUTHIER, Gérard GRIFFE, René JIMENEZ, Marie-Josèphe LAUSSEL, Jacques LEBRAT, Noëlle MAZELLIER, Jean-Paul MICHEL, Bernard NOËL, Dominique PALIX, Jean-Marie PECHOUX, Gilbert PETITJEAN, Olivier PEVERELLI, Annie POLLARD-BOULOGNE, Jean ROBERT, Paul SAVATIER, Pascale TOLFO.

Absents excusés avec procuration :

Madame Chantal SALINGUE ayant donné procuration à Monsieur Paul SAVATIER.

Madame Claudette HAOND ayant donné procuration à Monsieur Jean-Marie PECHOUX.

Monsieur Michel JOUVE ayant donné procuration à Monsieur Jean-Paul MICHEL.

Absents excusés :

MM. Thierry BRESOLIN, Olivier BUTOT, Carole DOLARD, Marc DUSSEY, Pierre MORELLI.

Secrétaire : Madame Marie-Josèphe LAUSSEL.

Monsieur le Président rappelle qu'une importante carence en matière de foncier d'activités disponible est constatée tant à l'échelle de la Communauté de Communes qu'à une échelle plus large en Ardèche. Cette situation ne permet plus à la Communauté de Communes de répondre favorablement aux demandes de développement des entreprises présentes et de développer ou d'accueillir de nouvelles activités, en particulier au nord du territoire intercommunal.

Ce constat a été confirmé par l'étude d'analyse de l'offre et de la demande confiée au SDEA en 2019 et partagé par la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche qui s'est positionnée favorablement pour ce projet qui doit pouvoir répondre à des besoins de développement inter-communautaire.

La Communauté de Communes Ardèche Rhône Coiron a établi sa stratégie générale de développement économique qui se décline de la façon suivante, sur le volet foncier et immobilier :

- Réaliser une veille au quotidien pour optimiser les opportunités foncières et immobilières publiques et privées
- Requalifier et conforter les sites d'activité existants. Cet objectif a notamment permis de requalifier la ZAE de Drahy sur la commune de Meysse.
- Anticiper la pénurie de solutions en créant de nouvelles zones stratégiques géographiquement et économiquement
- Reconvertir les friches présentant un fort potentiel et répondant aux attentes actuelles, comme la friche industrielle de Basaltine sur la commune d'Aubignas

Pour rappel, en parallèle, la réflexion à l'échelle communautaire a déjà permis de restituer près de 40 ha de terrains constructibles aux zones naturelles et agricoles, pour concentrer les implantations sur des secteurs stratégiques.

Pour anticiper la pénurie de foncier, différents secteurs ont été étudiés au nord du territoire intercommunal sur la commune de Baix, afin d'analyser l'impact de ce type d'aménagement tant au regard de l'usage actuel des sols, du paysage, de la situation géographique et de l'environnement. Ce travail a été conduit en lien avec les services de l'Etat et la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche.

Il ressort de cette analyse comparative un emplacement prioritaire (cf carte annexe 1), situé à proximité de la RD22, dont l'accès pourrait être effectué à partir du rond point situé sur la RD 86. L'usage des sols y est actuellement partagé entre des fonctions agricoles et naturelles. Le périmètre d'étude représente une surface de l'ordre de 16 ha.

La volonté de ne pas impacter fortement les surfaces agricoles, et la nécessité de ne pas aménager en zones inondables obligent à envisager les nouvelles surfaces de foncier économique en secteur plus escarpé, plus complexe.

La collectivité doit être prête à investir dans des pratiques d'aménagement plus vertueuses, dans des actions d'intégration paysagères nouvelles.

L'opportunité de retenir ce secteur est justifiée notamment au regard des éléments suivants :

- Le site situé en vallée du Rhône, est un secteur prioritaire pour répondre aux besoins des entreprises.
- Le choix du site permet de préserver au mieux les terres agricoles, en lien avec les préconisations de la Chambre d'agriculture et de l'Etat,
- La configuration du site permet d'envisager une découpe en lots permettant de répondre à la fois à des demandes de petites surfaces ainsi qu'à des demandes plus importantes.
- Le changement de vocation des terrains ayant actuellement une vocation agricole aurait un impact limité sur l'économie agricole et ne remet en cause le bon fonctionnement d'aucune exploitation.
- La situation du site rend possible une intégration des aménagements et leurs insertions dans le paysage.
- Les contraintes liées à la prévention des risques et la protection de l'environnement semblent compatibles avec un projet d'aménagement.

Dans la perspective de la réalisation de cette nouvelle ZAE, la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron propose, en partenariat avec la commune de Baix, l'institution d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) sur son futur périmètre.

En parallèle de cette démarche, la commune de Baix s'engage dans la mise en place d'une Zone Agricole Protégée dont l'objectif est de préserver durablement les terrains agricoles limitrophes au projet de ZAE.

Il est donc proposé à la Communauté de Communes d'approuver le principe de création d'une nouvelle ZAE sur la commune de Baix, d'approuver la création d'un périmètre de ZAD correspondant au futur projet qui la désignera comme titulaire du Droit de Préemption Urbain dans ce secteur.

Considérant les nombreux échanges avec la Direction Départementale des Territoires depuis 2016 et vu :

- Le code de l'urbanisme
- La loi n°62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé
- La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement
- La loi n°89-550 du 2 août 1989 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles
- La loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine
- La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris

Le Conseil Communautaire,
Après en avoir délibéré,

APPROUVE le principe de création d'une nouvelle ZAE sur la commune de Baix

APPROUVE la création d'une ZAD dans le secteur Broyon-La Motte pour permettre la création d'une future ZAE, tel que présenté en annexe,

DEMANDE à ce que la Communauté de communes Ardèche Rhône Coiron soit le titulaire du droit de préemption de la ZAD,

DONNE pouvoir à Monsieur Le Président pour toutes les démarches et signatures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour Extrait Conforme,

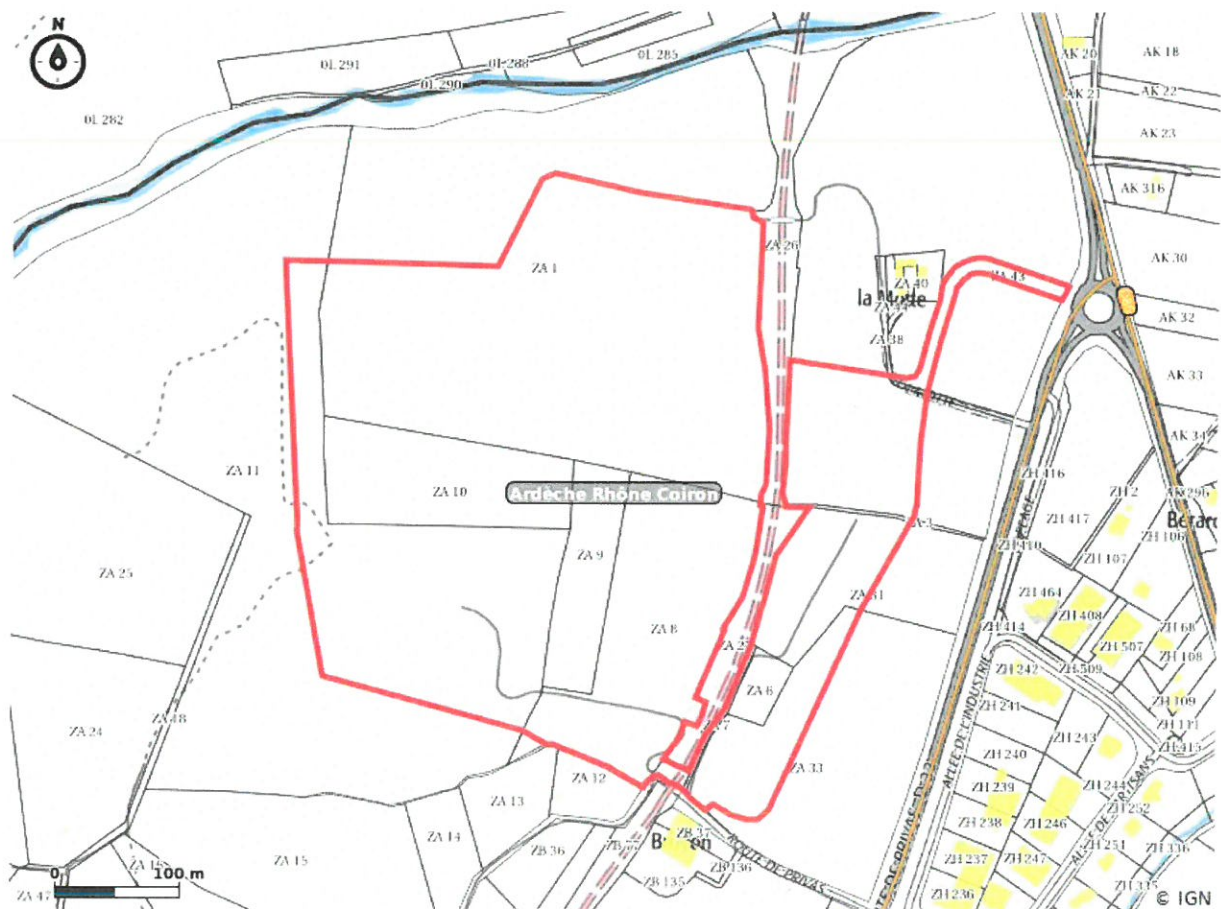
Signé par : Eric CUER
Date : 18/03/2020
Qualité : le président

Annexe n°1 à la délibération

Parcelles concernées par la création de la ZAD sur la commune de Baix :

Commune	Section	N° de parcelle	Parcelle complète
Baix	ZA	1	N
	ZA	3	N
	ZA	6	O
	ZA	7	O
	ZA	8	O
	ZA	9	O
	ZA	10	O
	ZA	11	N
	ZA	31	N
	ZA	33	N
	ZA	38	N
	ZA	43	N

Périmètre concerné par la création de la ZAD :



Superficie : 16 ha environ.

Envoyé en préfecture le 25/03/2020

Reçu en préfecture le 25/03/2020

Affiché le

SLO

ID 007-200071405-20200309-2020_59ANNEXE-AU

