

Le Mans  
le 22 février 2023

## Aménagement du territoire Mobilité, foncier, ZFE, transitions ...

### Panorama des transformations en cours et à venir



# AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : QUELS OBJECTIFS ?



Crédit photo : CEREMA

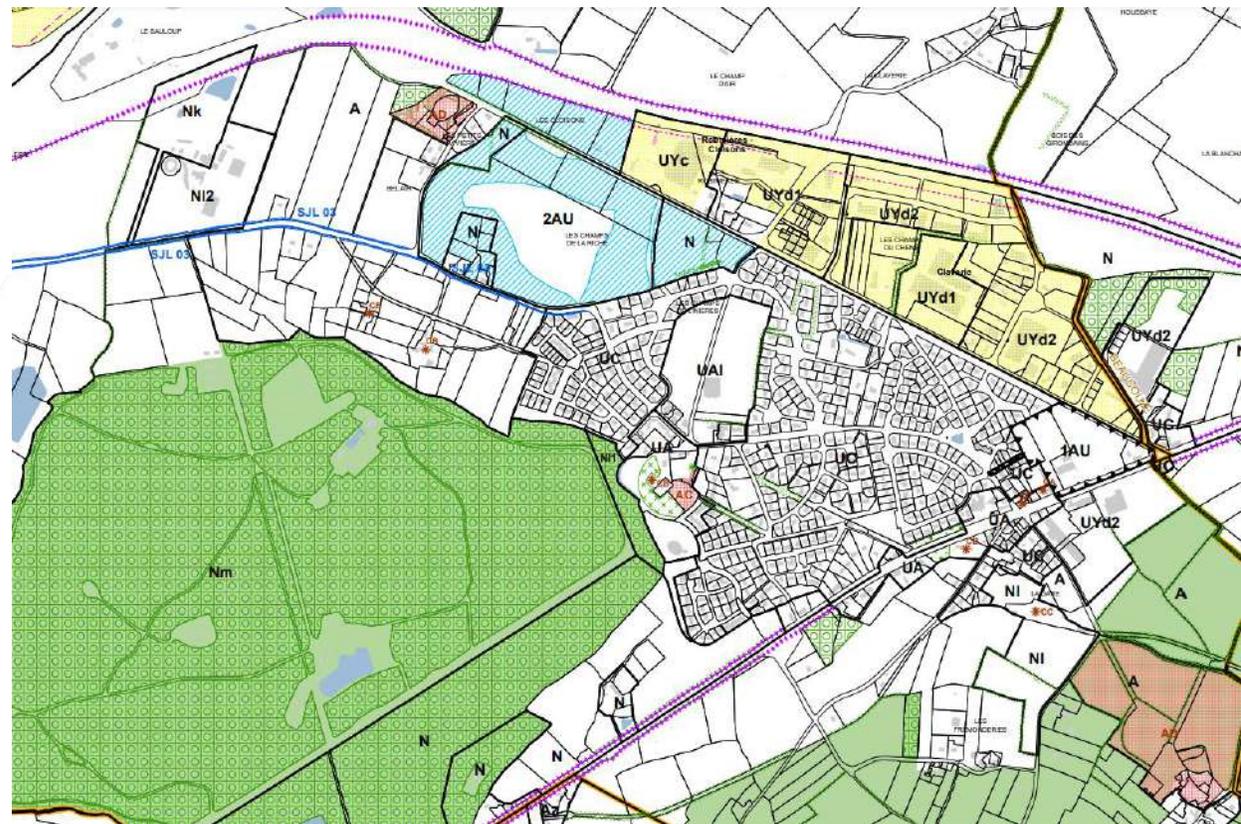


# 50 ANS D'HISTOIRE ... SEULEMENT !

## Une manière de penser l'aménagement et l'urbanisme héritée du début du XXème siècle

- « Les clés de l'urbanisme sont dans les quatre fonctions : habiter, travailler, se récréer, circuler ... Le zonage, en tenant compte des fonctions clefs, mettra de l'ordre dans le territoire urbain »
- « La ville prendra le caractère d'une entreprise étudiée à l'avance et soumise à la rigueur d'un plan général ... la ville ne sera plus le résultat désordonné d'initiatives accidentelles ... »

Le Corbusier, début du XXème



# Carte de synthèse du SRADDET

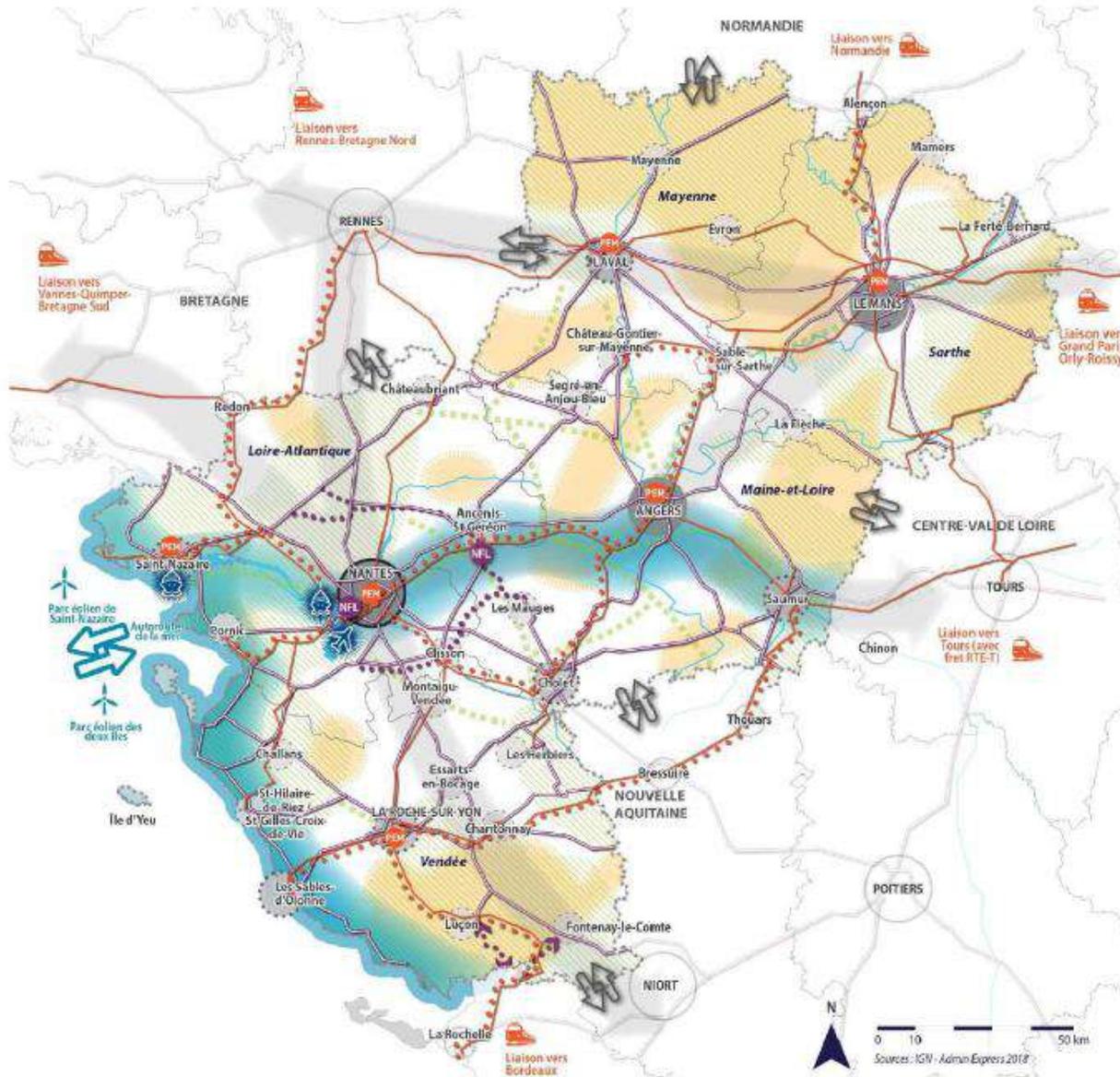
## L'OFFRE DE TRANSPORT RÉGIONAL ADAPTÉE AUX ENJEUX DES TERRITOIRES



### 3 GRANDS DÉFIS POUR LES PAYS DE LA LOIRE



### LES COMPLÉMENTARITÉS TERRITORIALES DÉVELOPPÉES PAR DES COOPÉRATIONS RENFORCÉES



Développer les complémentarités territoriales au moyen de coopération renforcées

Coopération avec les régions voisines

### I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE

Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale

- Capitale régionale
- Pôles d'échelle métropolitaine
- Pôles d'équilibre régionaux
- Pôles structurants régionaux

Développer les transports collectifs et l'intermodalité

- Réseau ferroviaire
- Liens ferroviaires à moderniser
- PEM Pôles d'échanges multimodaux stratégiques

Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses

Zones à dominante rurale peu denses

Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées

Principaux axes de flux assurant la connexion nationale et internationale de la région

- Itinéraire routier d'intérêt régional
- NFL Nouveaux franchissements de Loire
- Grands projets d'infrastructures routières
- Aéroport Nantes-Atlantique
- Grand port maritime Nantes-Saint-Nazaire
- Projet amélioration liaisons maritimes européennes et transatlantiques

### II - RELEVÉ COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIÉGÉRIENNES

Réseau hydrographique principal

Conditionner la préservation des espaces naturels et le développement des activités des territoires littoraux

Conjuguer la préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques

Couloirs à forte concentration d'enjeux (urbains, environnementaux, touristiques, gestion du risque) : le littoral, la Loire

Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée

Zones à dominante rurale peu denses

Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire

Secteurs à forts enjeux écologiques

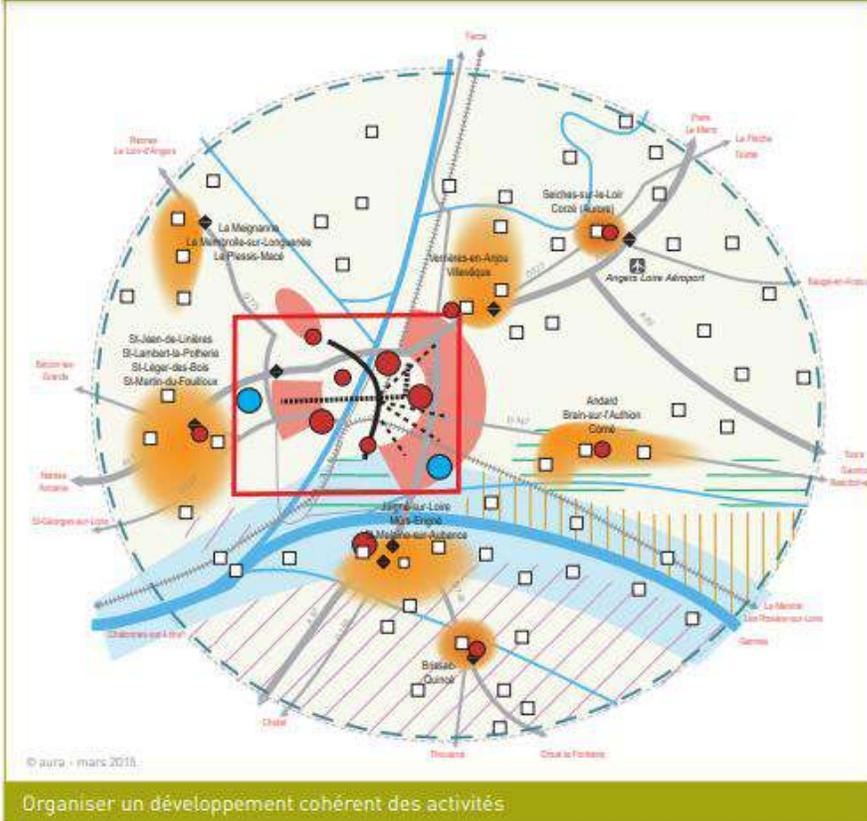
Devenir une région à énergie positive en 2050

Parc éolien en mer



Sources : IGN - Adnan Express 2018

# Extrait du SCoT du Pays Loire Angers (2017)



## Structurer l'accueil des activités et développer l'offre tertiaire :

- pôle centre : tertiaire supérieur et fonctions métropolitaines
- espace d'activités à requalifier, densifier
- ● pôle commercial généraliste, thématique à conforter et/ou à recomposer
- polarité : activités (dont commerces) à développer et à diversifier
- commune / commune déléguée : commerce et artisanat de proximité

## Développer les fonctions touristiques :

- en appui du Val de Loire (patrimoine Unesco), des vallées, du patrimoine urbain, des équipements et sites touristiques à vocation d'affaires, culturelle et professionnelle (dont liés au végétal)

## Valoriser les diversités agricoles :

- polyculture, élevage
- viticulture
- semence
- horticulture

## Organiser les activités selon leur desserte :

- ◆ réseau longue distance et échangeurs : activités industrielles et logistiques
- le long des transports collectifs : activités denses en emploi
- fer : optimisation du fret



## Carte des orientations et principes d'aménagement

**Des Orientations + un règlement qui conditionnent les Permis d'Aménager et de Construire**

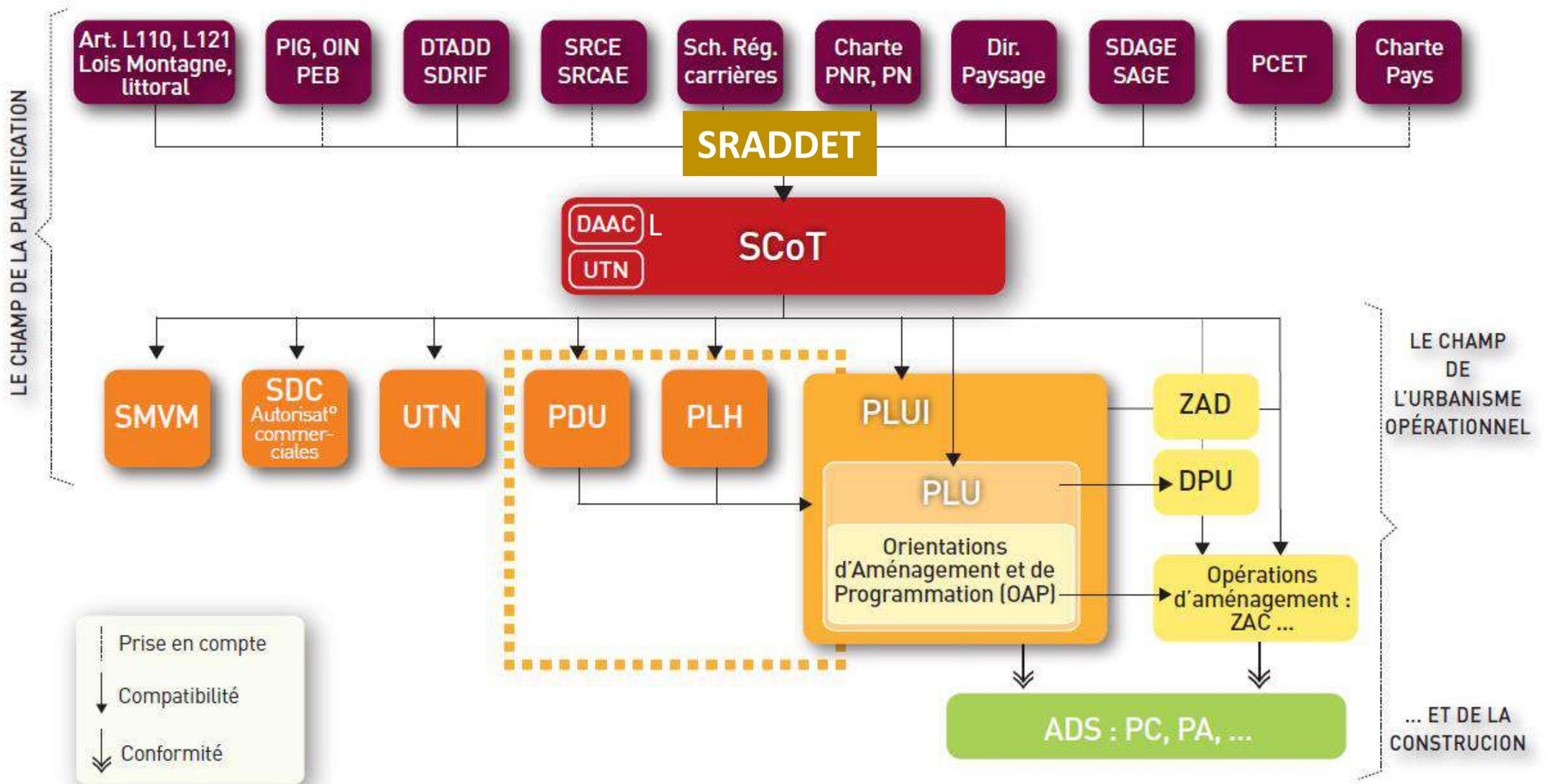


*Voir légende générale*

© ALM - Service DADT

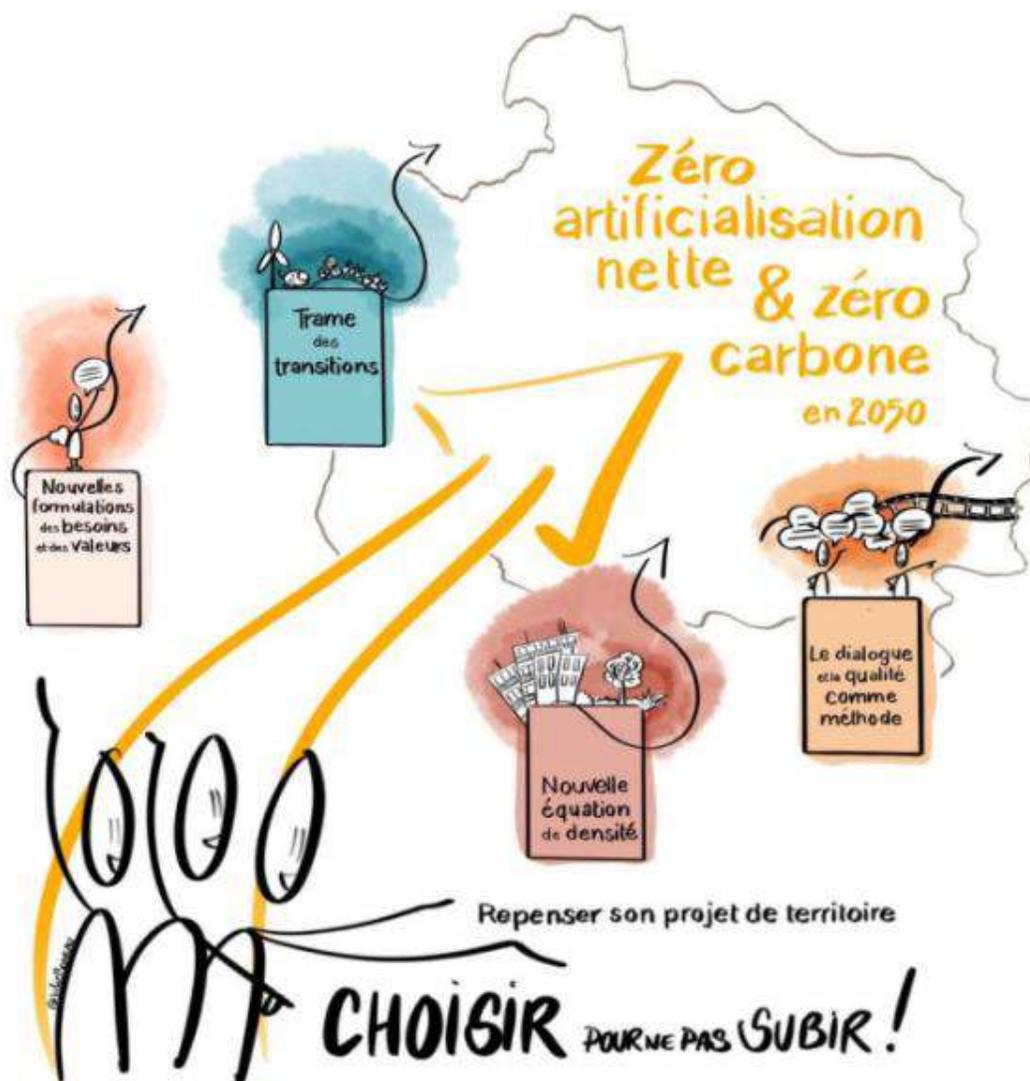


# L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : DE NOMBREUSES ECHELLES

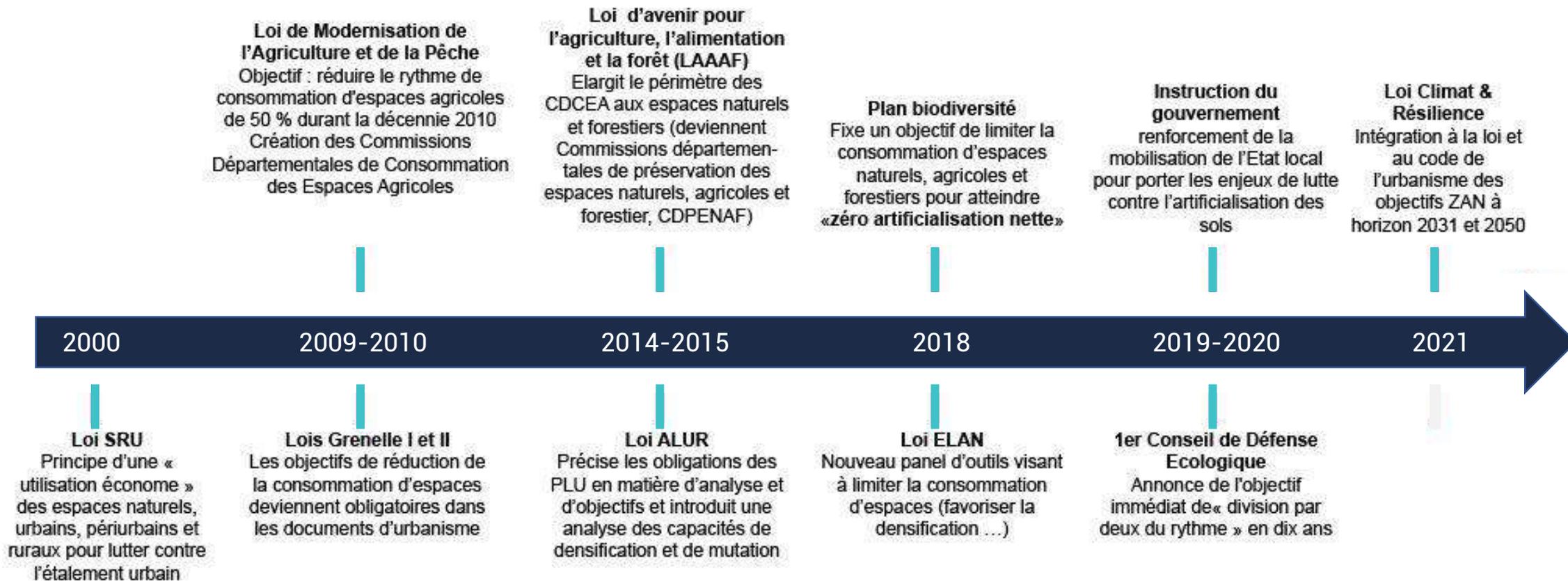


# DEPUIS 2021 : UNE « RUPTURE » DANS LES OBJECTIFS

Une nouvelle manière de penser l'aménagement et l'urbanisme à l'heure des grandes transitions écologiques, climatiques, sociales ...



# FOCUS SUR LA TRAJECTOIRE ZAN





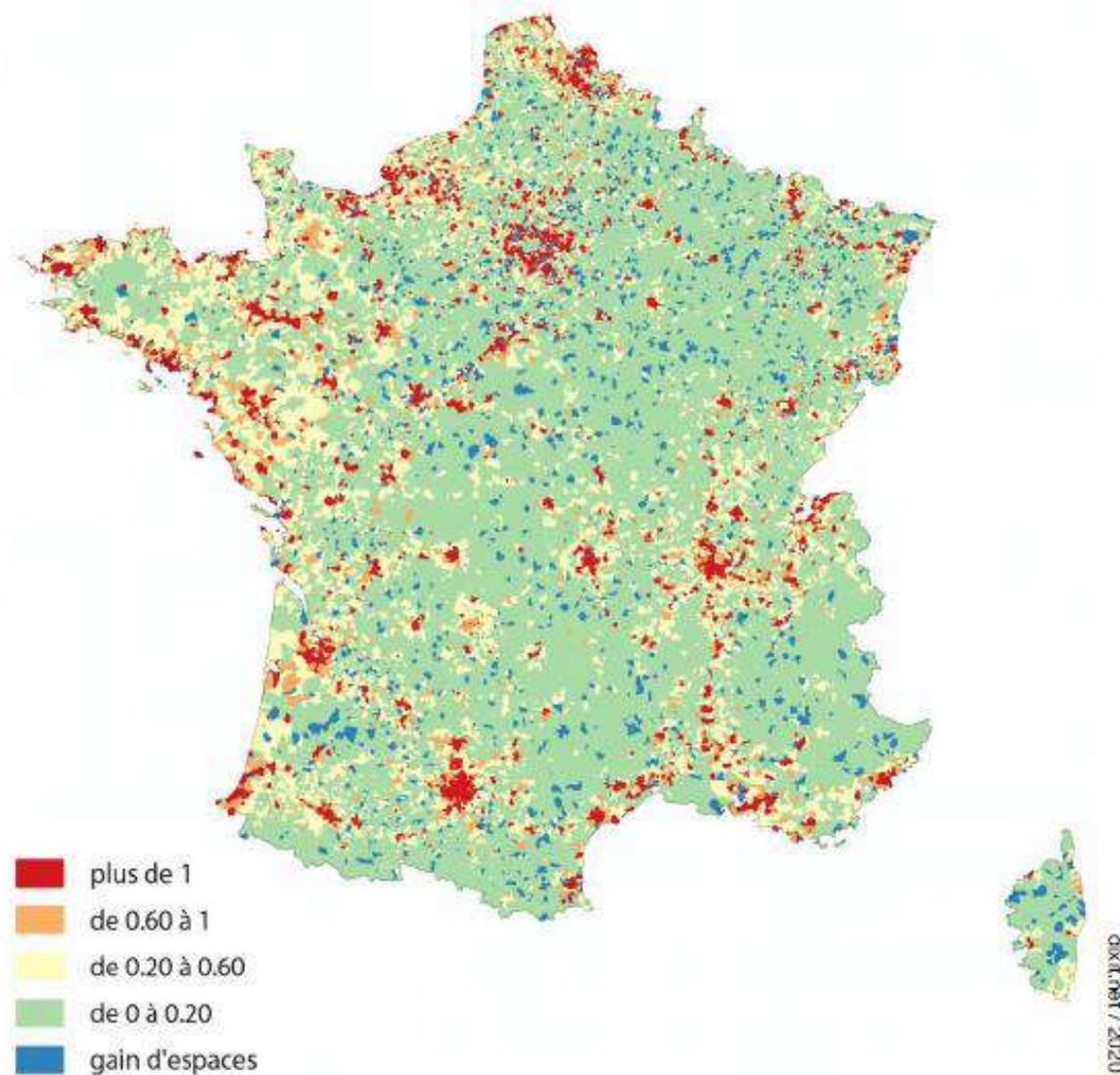
## Quelles mesures annoncées / en cours de réalisation ?

1. « **Division par deux** du rythme » de consommation d'espaces sur la période 2021-2031, puis trajectoire progressive vers le **Zéro Artificialisation Nette** à horizon 2050 (territorialisation dans le SRADDET avant application aux SCoT puis PLU(i))
2. Création d'un portail national de l'artificialisation (avec mise à jour annuelle des données)
3. Moratoire sur les nouvelles surfaces commerciales. En vigueur depuis la circulaire d'août 2020.
4. Outil d'aide à l'inventaire des friches : Cartofriches.
5. Création du fonds « friches » de **690 millions d'euros** sur les 3 premières années (2020-2021-2022) et **300 millions d'euros** annoncés pour 2023-2024 (subvention de projets de recyclage de friches dans le cadre de projets d'aménagement urbain ou de relocalisation d'activité)
6. Appels à Manifestation d'Intérêt et aides financières variées (ADEME ...)



# UN CONSENSUS SUR LE POURQUOI ...

## Croissance ?



Consommation d'ENAF entre 2006 et 2016  
à l'échelle communale en %.

La consommation d'espaces et ses déterminants d'après les Fichiers fonciers de la DGFIP, CEREMA, 2017

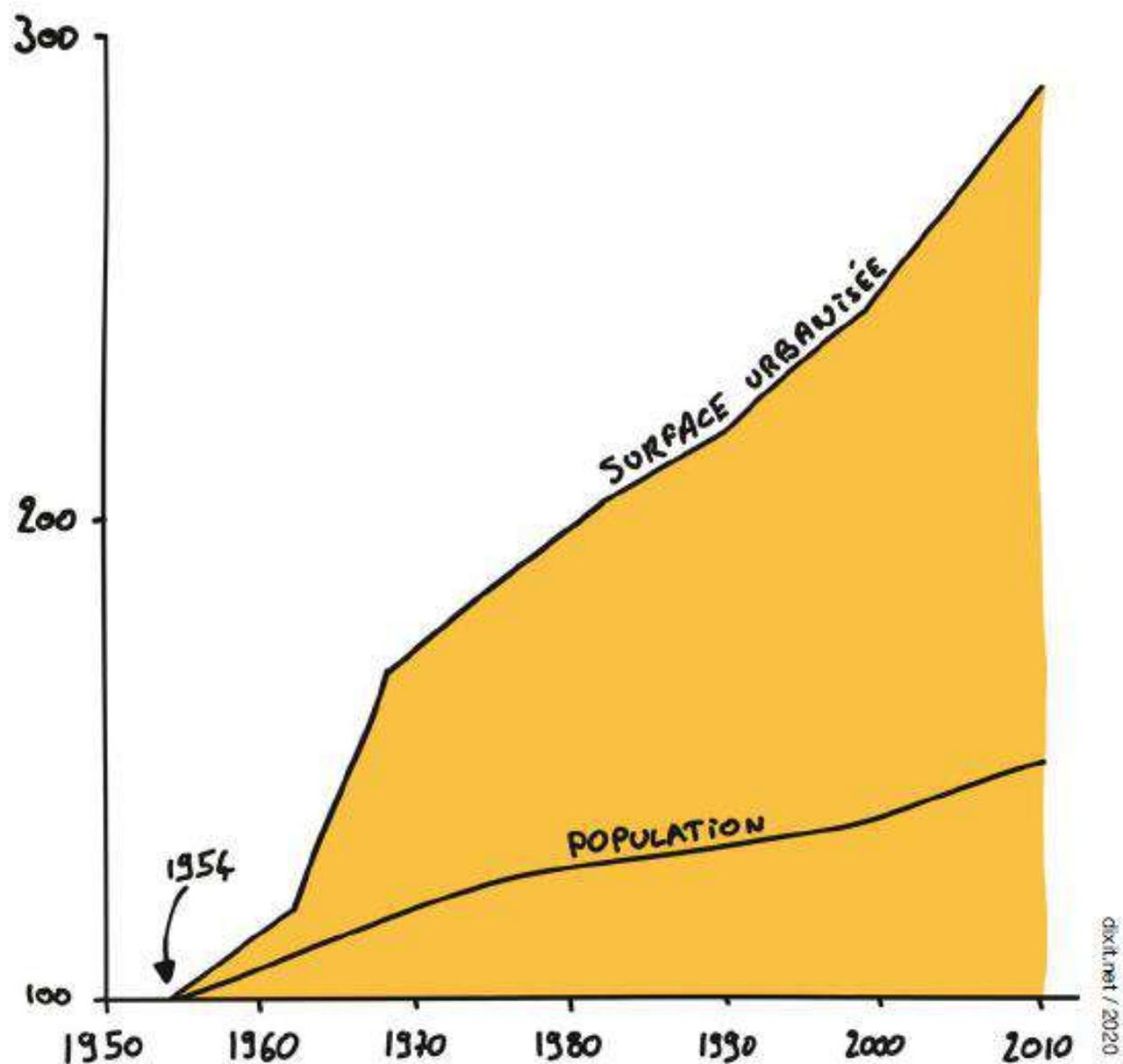


## Croissance ? étalement !

2010-2015

Pays de la Loire  
+ 147 000 habitants / + 19 000 emplois  
> 14 000 ha consommés

Bourgogne (surface comparable)  
+ 900 habitants / - 20 000 emplois  
> 4000 ha consommés, soit 30% des PdL

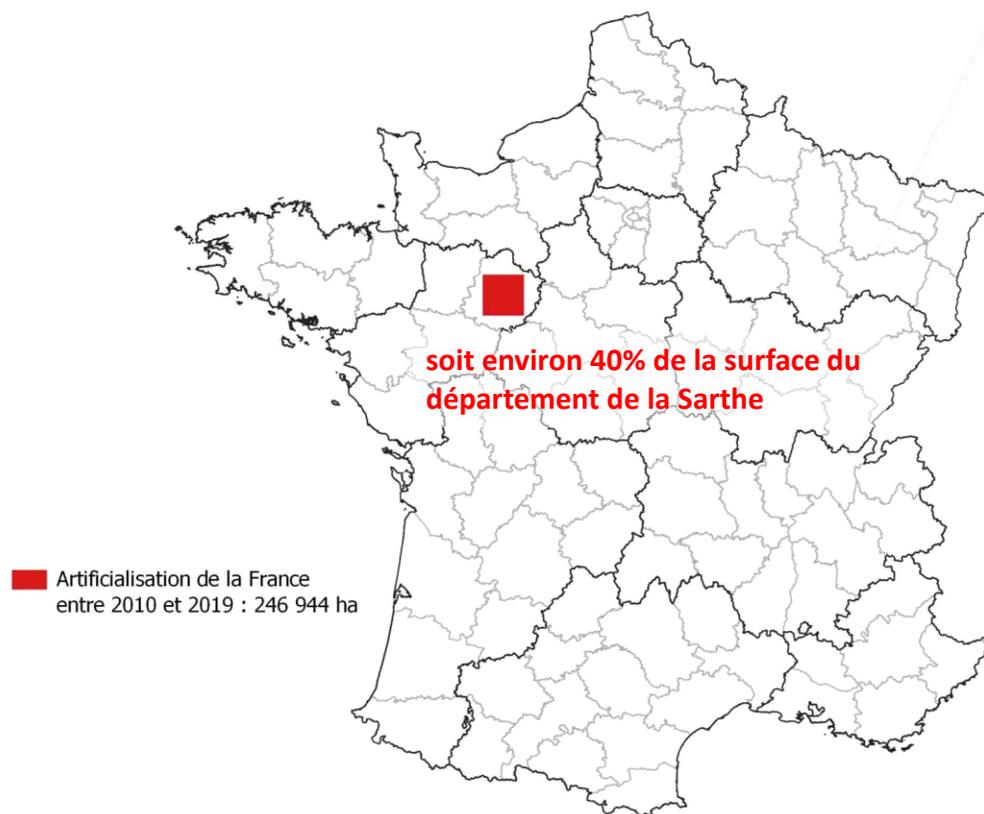


dixit.net / 2020



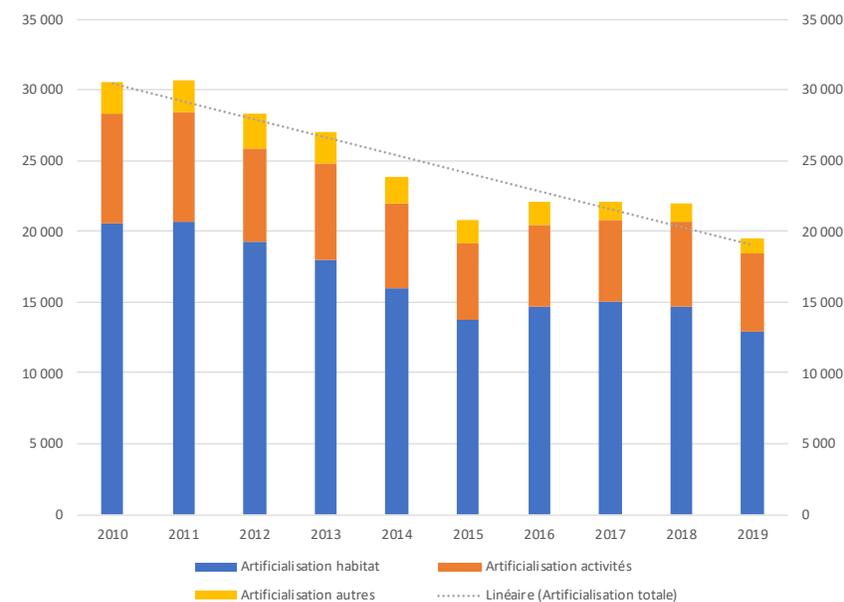
# Consommation d'espaces à l'échelle nationale

- La consommation d'espaces a baissé de -24,2% en France entre les 2 périodes (2010-2014) et (2015-2019)
- L'habitat représente 67% du flux total d'artificialisation national



Flux d'artificialisation de « référence »  
2010-2019

246 944 ha en 10 ans



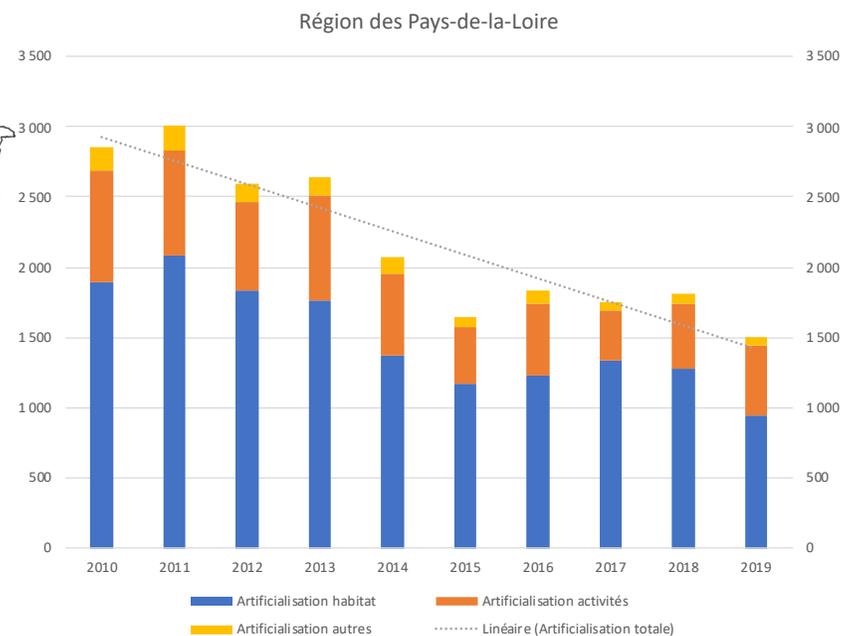
Source : Observatoire national de l'artificialisation, Cerema, Insee recensements, traitement Auran

# Consommation d'espaces à l'échelle régionale

- Le flux d'artificialisation totale a baissé de -35,1% en région entre les 2 périodes (2010-2014) et (2015-2019)
- L'habitat représente 69% du flux total d'artificialisation régional

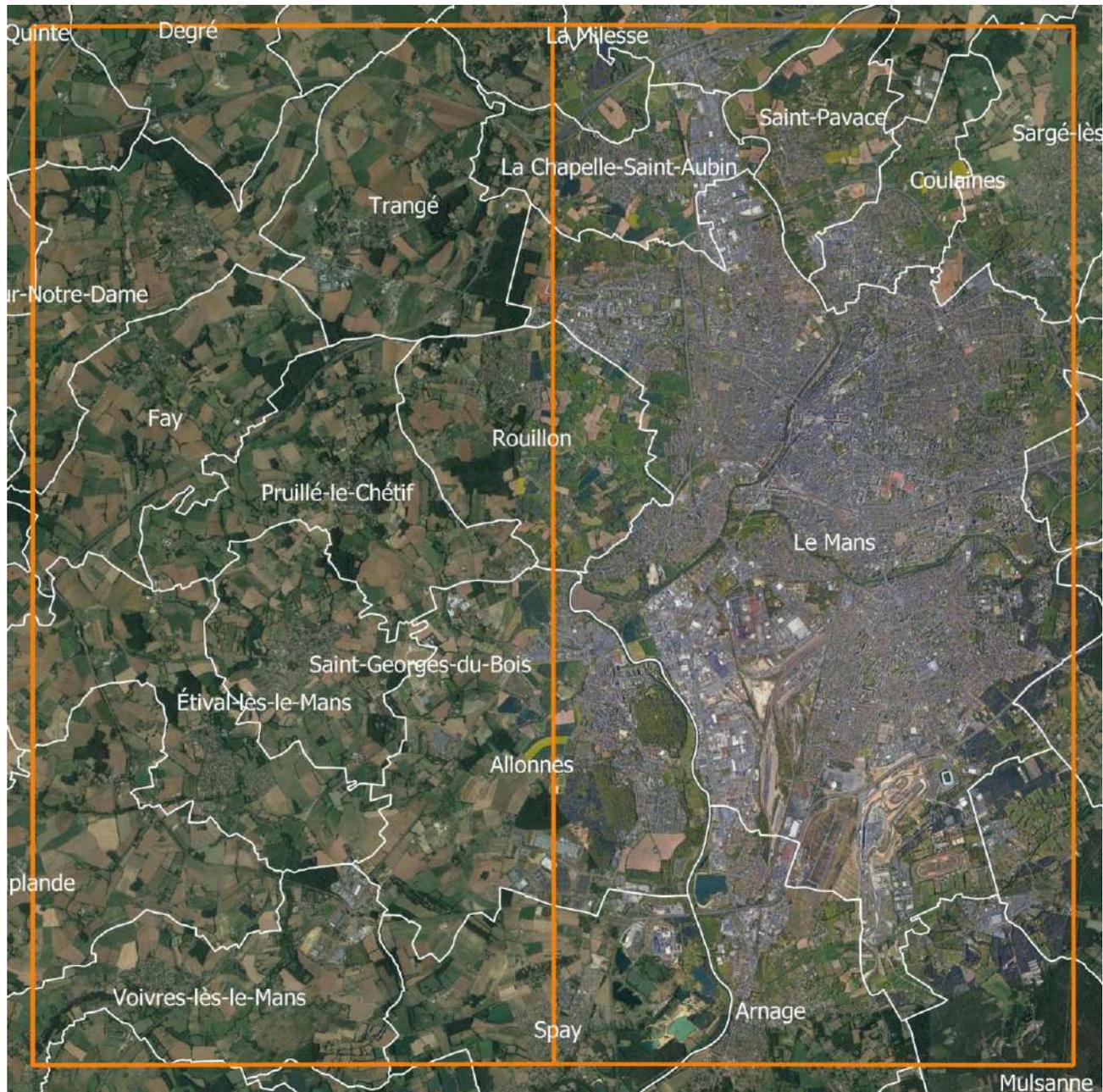
**Flux d'artificialisation de « référence »  
2010-2019**

**21 690 ha en 10 ans**

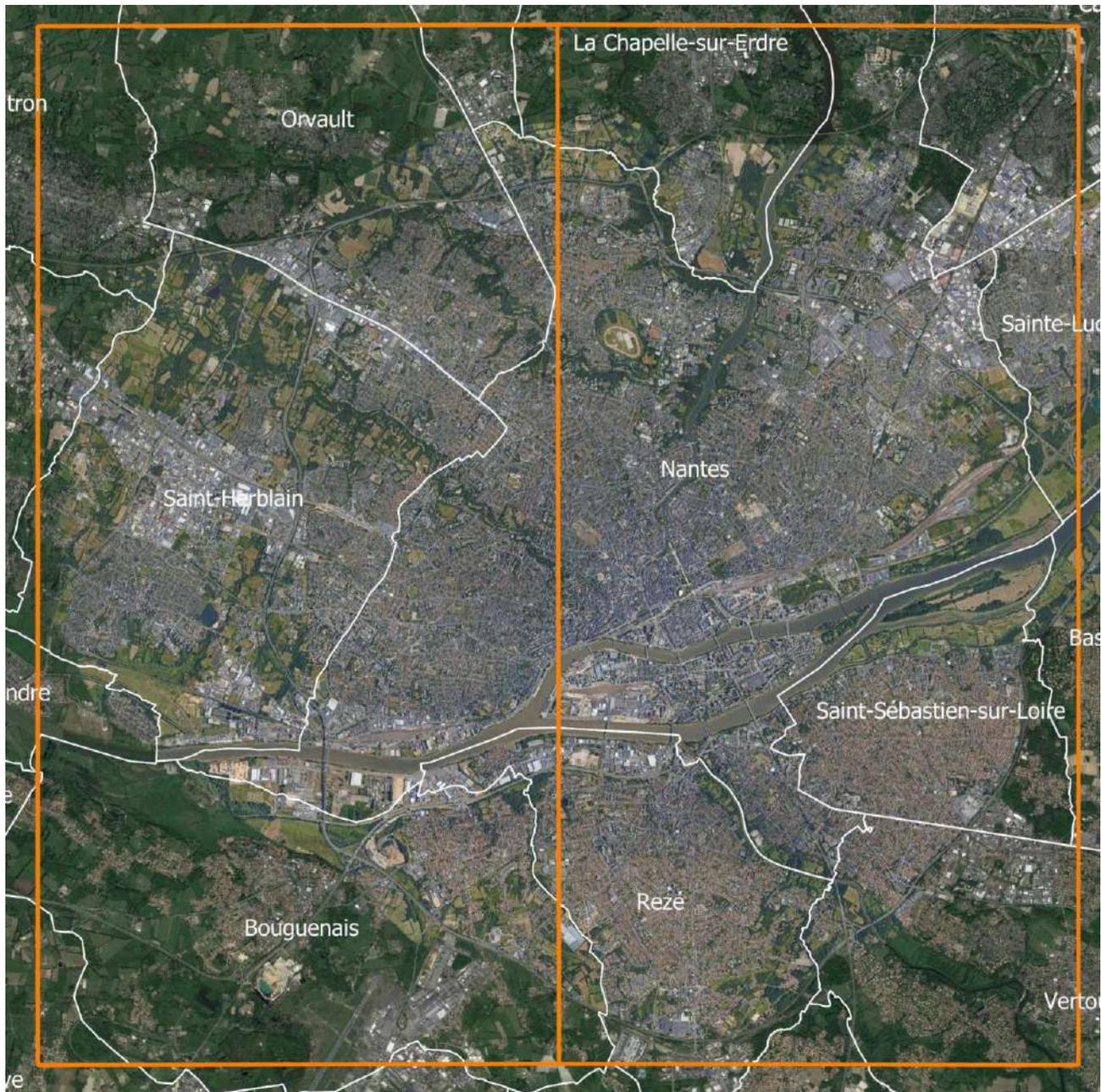


Source : Observatoire national de l'artificialisation, Cerema, Insee recensements, traitement Auran

# Que représentent 21 690 hectares ?



# Que représentent 21 690 hectares ?



## Les effets négatifs connus de l'artificialisation des sols

- Appauvrissement de la biodiversité et fragmentation des espaces
- Diminution des capacités de stockage de carbone par les sols
- Contribution aux phénomènes d'inondation par accélération du ruissellement des eaux pluviales
- Perte de ressources pour l'agriculture
- Etalement urbain et ses conséquences (allongement des distances domicile-travail, augmentation de la dépendance à la voiture individuelle, hausse des émissions de CO<sup>2</sup>, hausse des dépenses publiques et d'équipements...)

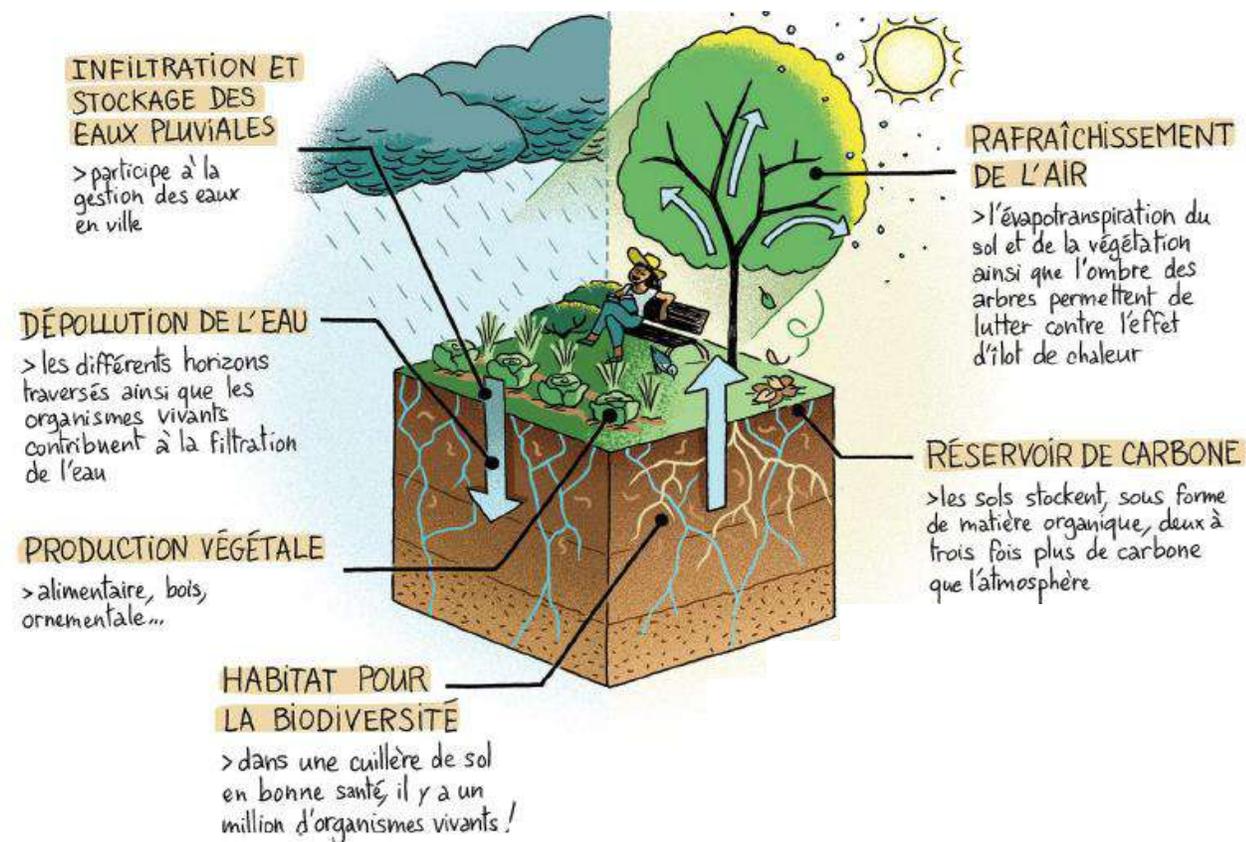
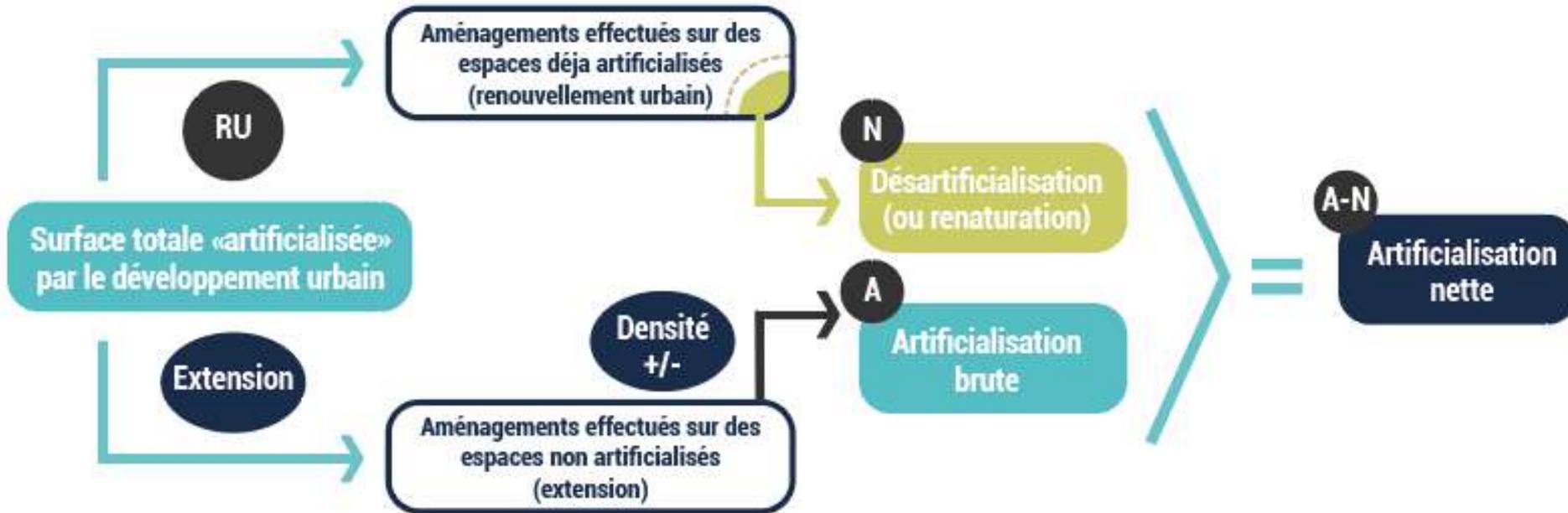


Illustration : les super pouvoirs des sols en BD, Cerema



# ET SURTOUT DE VRAIES QUESTIONS SUR LE « COMMENT » ...

## La séquence Eviter/Réduire/Compenser au service du Zéro Artificialisation Nette



- **Eviter** l'artificialisation des sols en construisant et en mobilisant le foncier et le bâti existant en priorité en renouvellement urbain
- **Réduire** l'artificialisation des sols en construisant plus dense
- **Compenser** l'artificialisation des sols en renaturant des espaces artificialisés

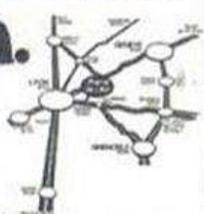


# FOCUS SUR LES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Un modèle d'aménagement hérité des années 1970 en France

## Bienvenue aux industries lourdes à 35 km de Lyon.

La Plaine de l'Ain a pour vocation d'accueillir les industries lourdes de la région Rhône/Alpes.  
Son ambition: offrir un cadre de travail et de vie agréable et sain.  
C'est la garantie d'un excellent climat social, comme en témoignent les industries proches: St-Gobain et Ato Plastic.  
Ses atouts: un terrain extra-plat en lots de 1 à 50 h, une aptitude excellente aux fondations industrielles, d'incuisables disponibles en eau (débit du Rhône: 500 m<sup>3</sup>/seconde en moyenne), l'énergie des centrales électriques du Bugey (à 4 km), des taxes professionnelles très faibles, un centre de destruction de déchets industriels (Plafon), un prix de terrain exceptionnel 35F/m<sup>2</sup> de terrain industriel, un accès par voie ferrée au centre de triage international d'Ambrières, raccordement à l'autoroute A-42 Lyon-Grenoble (mise en service PRII, proximité de l'aéroport International de Satolas (25 minutes)...  
150 ha sont déjà équipés.  
Prenez contact avec Gérard Robaut (57), Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain, immeuble le Président, bld. D, 3, avenue Condorcet - 69100 Villeurbanne.

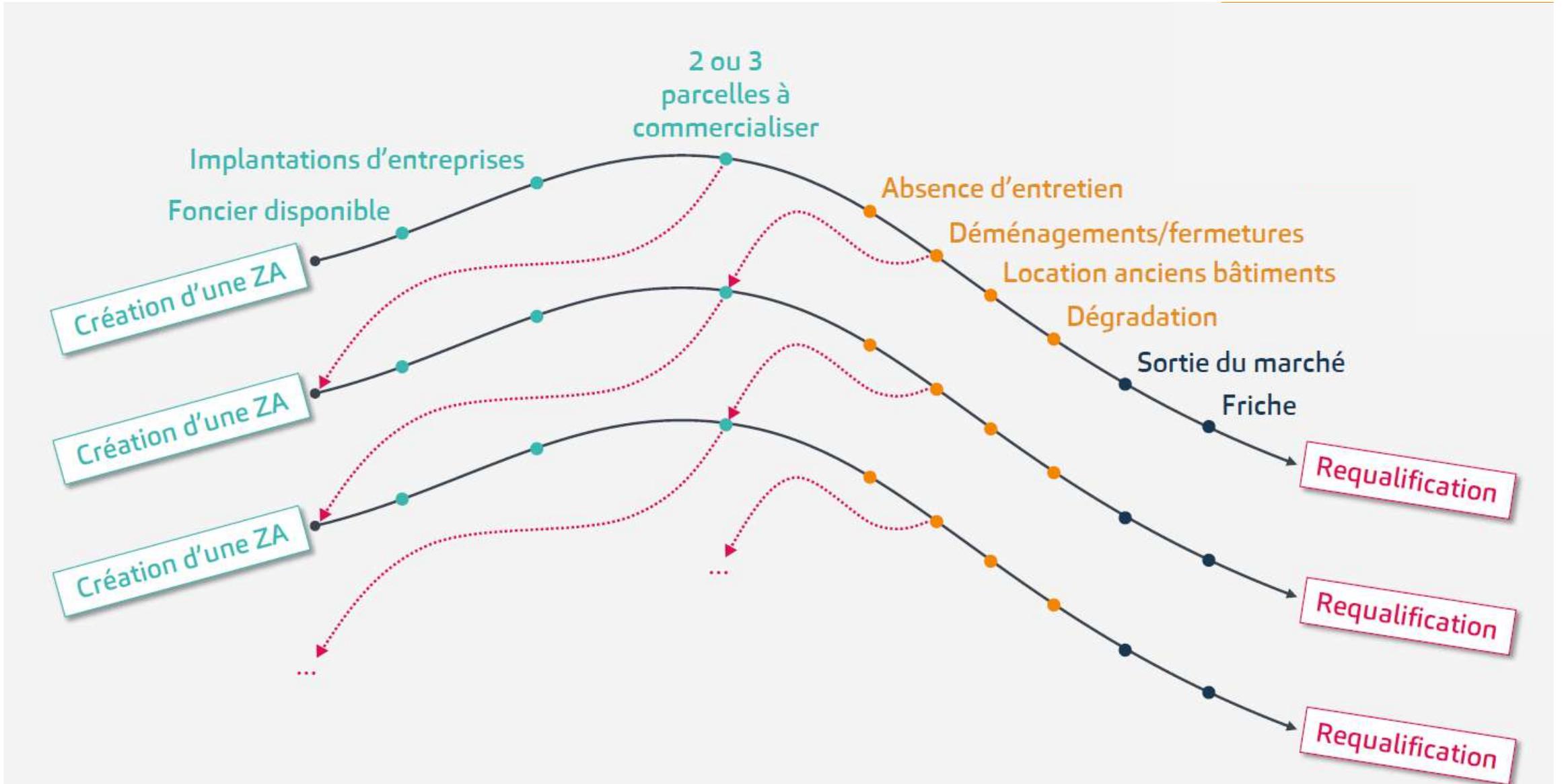


### plaine de l'ain

Zone Industrielle



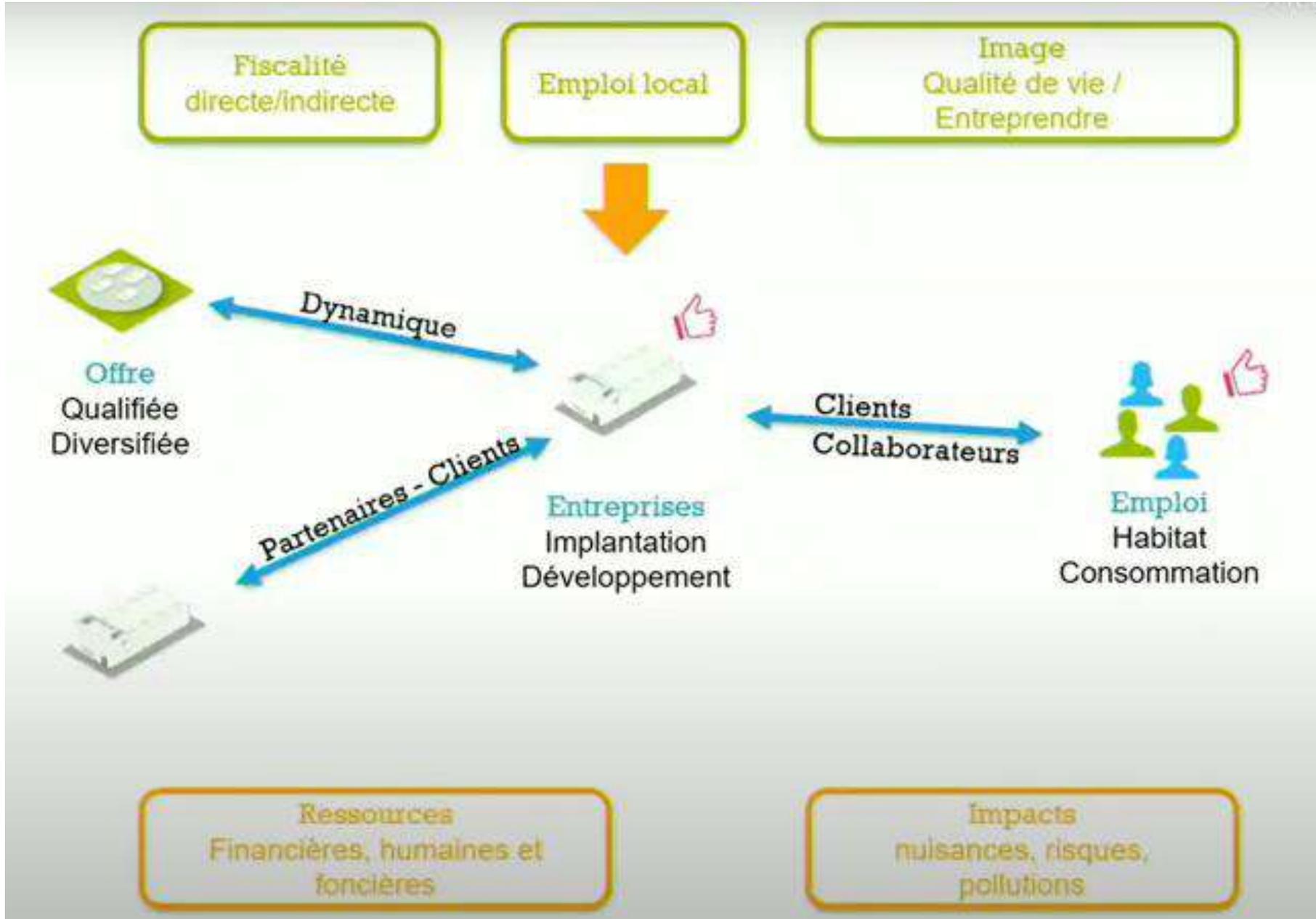
# La problématique du vieillissement des ZAE



Source : Synopter



# Trois enjeux forts ... sous contraintes



Source : Synopter



## L'inventaire des zones d'activités économiques

Défini à l'article L. 318-8-2 du code de l'urbanisme, l'inventaire des ZAE doit comporter :

- Un état parcellaire des **unités foncières** composant la zone d'activité économique, comportant la surface de chaque unité foncière et l'identification du propriétaire ;
- L'identification des **occupants** de la zone d'activité économique ;
- Le **taux de vacance** de la zone d'activité économique, calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises prévue à l'article 1447 du code général des impôts depuis au moins deux ans au 1er janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période.

L'EPCI compétent procèdera à la **consultation des propriétaires et occupants** des ZAE pendant une période de trente jours avant d'arrêter l'inventaire qui sera ensuite adressé aux autorités compétentes en matière de SCoT, de PLU et de PLH qui pourront le prendre en compte dans leur document d'urbanisme.

Cet inventaire doit être engagé dans un délai d'un an à compter de la promulgation de loi climat et résilience (soit le 21 août 2022 au plus tard). Il est finalisé dans un délai de deux ans et actualisé tous les six ans.

Zones d'activités  
économiques



D'UN SCHEMA LINEAIRE DE LA PRODUCTION DES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
MODELE CONSOMMATEUR D'ESPACES ET GENERATEUR DE FRICHES

1.

**Demande**

Demande exprimée  
principalement par des  
acteurs économiques  
privés (endogène ou  
exogène)

Demande exprimée = X  
ha / X emplois

2.

**Offre  
« neuve »**

Offre planifiée par la  
collectivité (zones AU à  
vocation économique  
des PLU, après validation  
SCoT & SRADDET)  
Aménagement sans  
« suivi après-vente »  
(gestion, animation des  
ZAE)

Attendus = retombées  
fiscales, emploi

3.

**Vieillesse**

Vieillesse des  
espaces publics et  
privés, du bâti et  
apparition de friches

Conséquences =  
augmentation des coûts  
d'entretien, turn-over et  
installation d'activités à  
plus faible valeur ajoutée  
(baisse des retombées  
fiscales)

A UN SCHEMA VERTUEUX D'OPTIMISATION DES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES  
MODELE SOBRE EN FONCIER ET REpondANT AUX BESOINS DES TERRITOIRES

1.

Besoin

Distinguer demande et besoin  
Questionner les besoins au regard de l'intérêt général de la collectivité

Questions = Quelles retombées fiscales réelles ? Quels besoins en emploi ? Quel impact environnemental ?

2.

Optimisation

Avant de développer une offre nouvelle, penser optimisation des espaces existant

Pistes = intensifier les usages, transformer l'existant, recycler les friches

3.

Offre

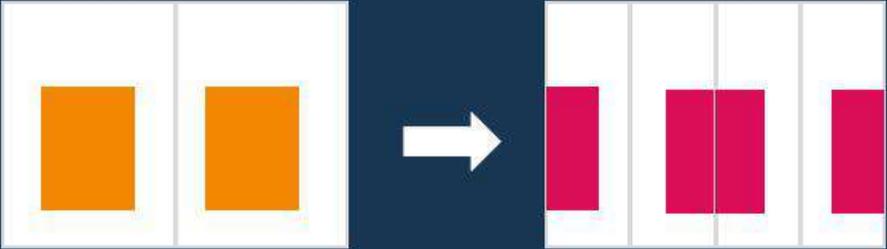
Développer une offre « neuve » uniquement pour répondre aux besoins non assouvis via l'optimisation

Conséquences = limitation de la consommation d'espaces

# Comment faire ? Changer la manière de concevoir les ZAE



The top row shows two aerial views of industrial zones. On the left, labeled 'France', the buildings are scattered and separated by roads and green spaces. On the right, labeled 'Pays-Bas', the buildings are packed closely together in a more organized layout.



The diagram shows a transition from two large orange squares to three smaller pink rectangles, with an arrow pointing from left to right. This represents a shift from fewer, larger industrial units to more, smaller ones on the same area.

**+ d'entreprises sur la même surface**  
**=**  
**+ de fiscalité locale au m<sup>2</sup>**



The bottom right image shows a very dense industrial zone with many small buildings packed together, illustrating the concept of higher land use intensity.



## De nouvelles réflexions à intégrer pour les zones d'activités économiques

Au moment de l'installation d'entreprises, des questions qui se posent de plus en plus :

- Quel apport en emplois, fiscalité, image du territoire comparé à la consommation d'espaces du projet ?
- Quelle stratégie de gestion du foncier (vente classique, clauses de réméré, dissociation du foncier et du bâti ...) ?

Zones d'activités  
économiques

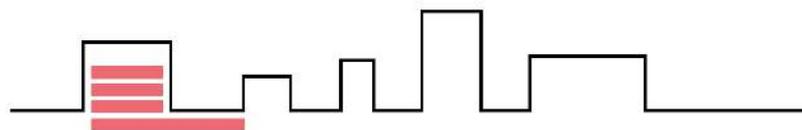


# Prendre en compte les besoins spécifiques liés à la logistique

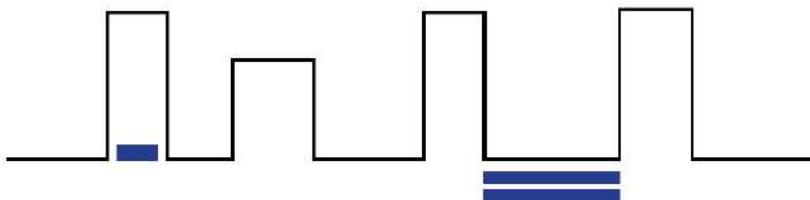
## 1 PORTE D'ENTRÉE DE L'AGGLOMERATION



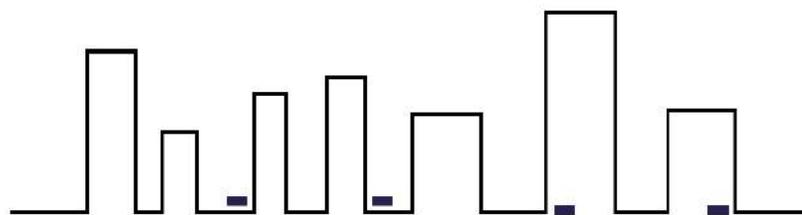
## 2 PLATEFORME URBAINE DE DISTRIBUTION



## 1 ESPACE URBAIN DE DISTRIBUTION



## 2 ESPACE URBAIN DE LIVRAISON



Quelques exemples d'études de cas "d'étalement logistique".



## CONCLUSION

- Une méconnaissance relative des enjeux réciproques entre acteurs économiques et structures porteuses des documents d'aménagement et d'urbanisme (collectivités)
- La trajectoire ZAN présente des opportunités pour nouer un dialogue plus approfondi
- Et ouvre de nouvelles perspectives :
  - éviter l'artificialisation des sols en construisant et en mobilisant le foncier et le bâti existant en priorité en renouvellement urbain (importance des friches)
  - réduire l'artificialisation des sols en construisant plus dense
  - compenser l'artificialisation des sols en renaturant des espaces artificialisés
  - passer à un nouveau modèle d'aménagement « ZAN » finançable et maîtrisé (sans nouvel envol du prix du foncier)
  - communiquer et sensibiliser l'opinion publique aux enjeux du ZAN pour améliorer l'acceptabilité de ses conséquences



**MERCI**

Pour votre attention

[crutherford@agence-craaft.fr](mailto:crutherford@agence-craaft.fr)

[www.agence-craaft.fr](http://www.agence-craaft.fr)

07 64 04 13 43

25 rue Lenepveu

49100 ANGERS

