



VERS DES ZONES D'ACTIVITÉS PLUS ÉCONOMIQUES EN FONCIER ?

Webinaire datafoncier

15 juin 2021

DEUX ÉTUDES EN COURS



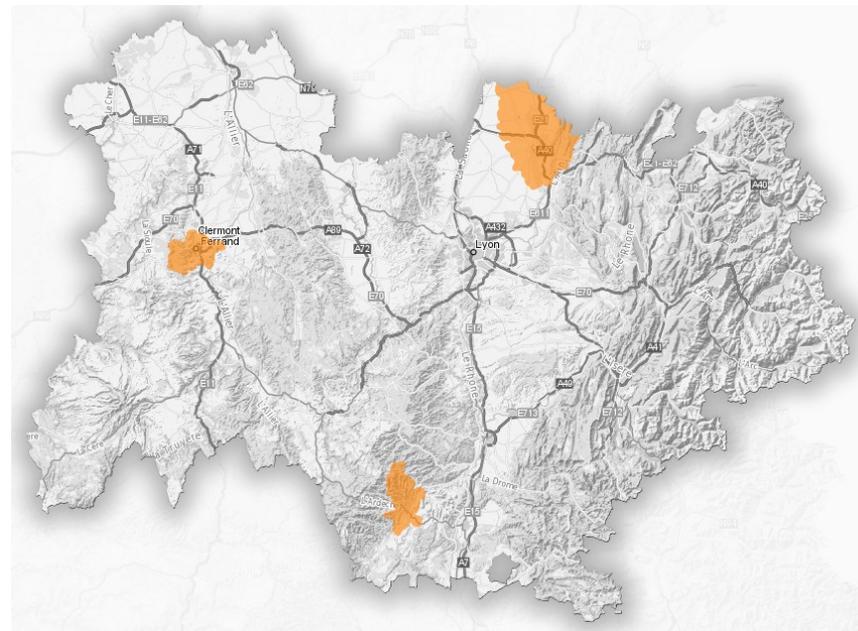
pour Clermont Auvergne Métropole
Accompagnement à l'élaboration de la stratégie foncière : diagnostic flash sur le foncier économique



pour les DDT de l'Ain et de l'Ardèche
Objectiver et fortifier nos éléments de discours sur le foncier économique

Territoires d'étude :

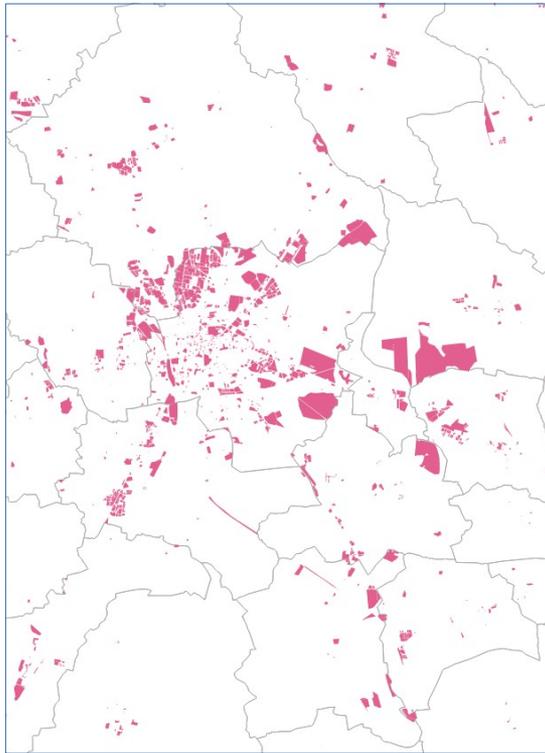
- CC du Bassin d'Aubenas,
- CA du Bassin de Bourg-en-Bresse



C'EST QUOI LE FONCIER ÉCONOMIQUE ?

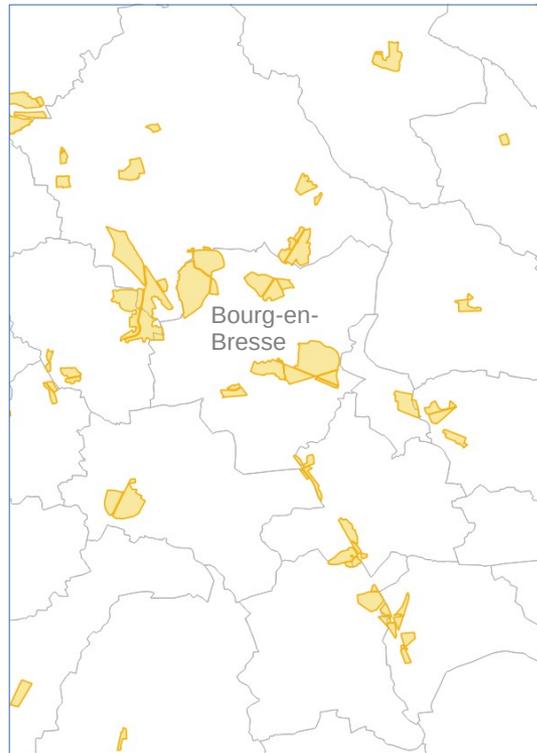
des parcelles occupées par
des locaux d'activités ?

→ Fichiers Fonciers



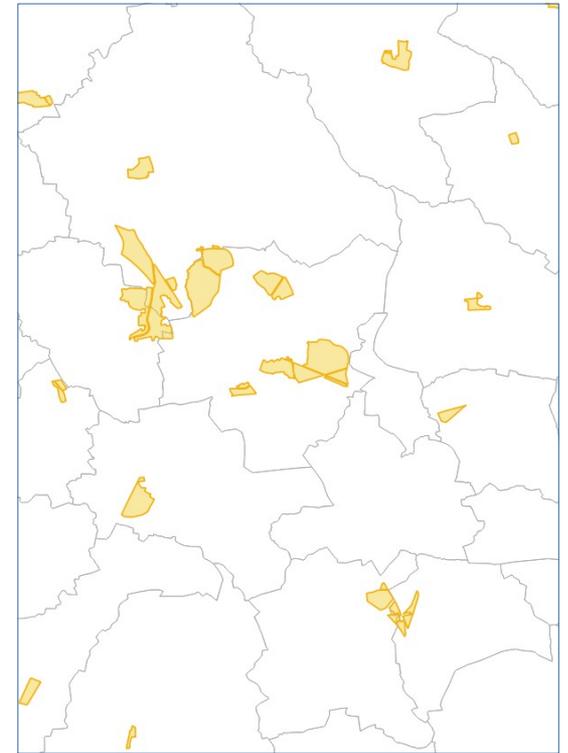
des zones Ua / AUa des
PLU ?

→ Géoportail de l'Urbanisme



des zones d'activité
économique de compétence
communautaire ?

→ statuts de l'EPCI



Foncier économique ≠ zones d'activité économique

LE PROJET DE LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Art 48

Limiter l'artificialisation des sols et tendre vers le zéro artificialisation nette

Un sol est regardé comme artificialisé si l'occupation ou l'usage qui en est fait affectent durablement tout ou partie de ses fonctions

Objectif et trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation

Art 53

Inventaire des zones d'activité économique tous les 6 ans, comportant notamment les points suivants :

- état parcellaire des unités foncières composant la zone, surface et propriétaire
- identification des occupants de la ZAE
- taux de vacance de la ZAE



Quelle **artificialisation** des sols et comment en réduire le rythme ?

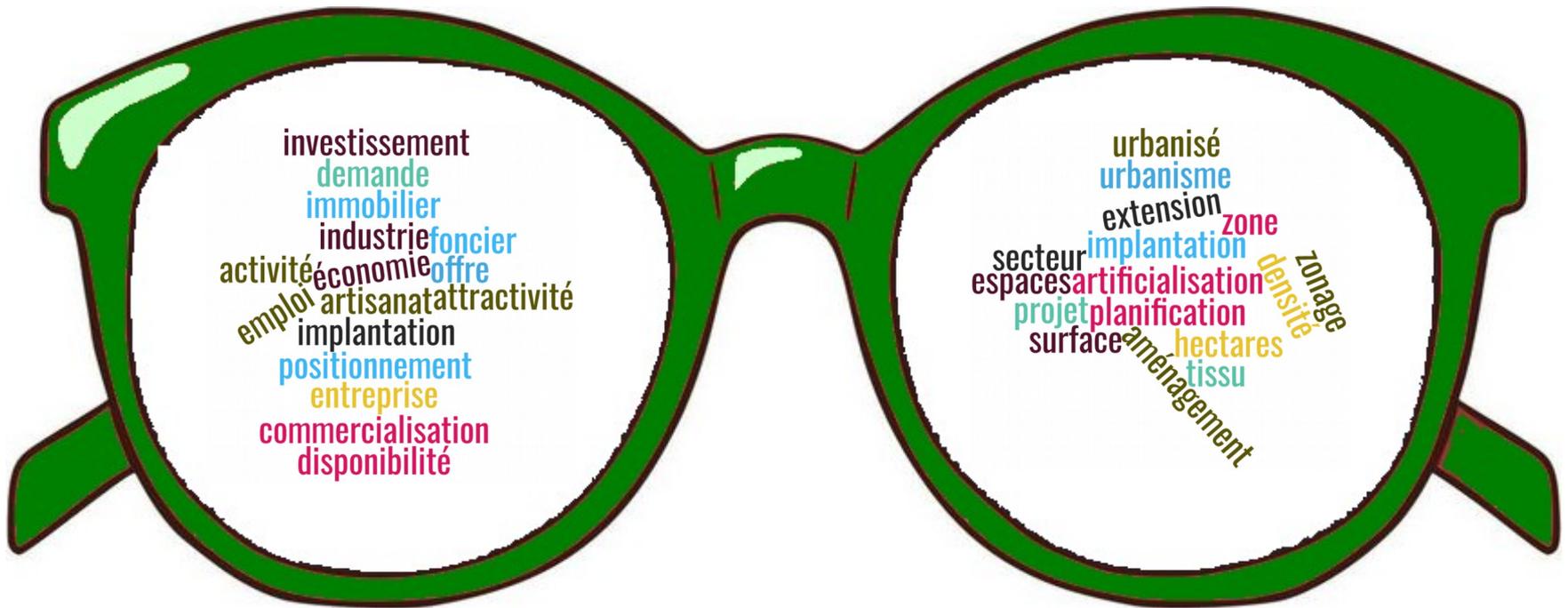


Quelle **occupation** de la ZAE et comment résorber la vacance / requalifier le foncier dégradé

UN DOUBLE REGARD SUR LES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

développement économique

urbanisme



Optimiser l'**occupation**
des zones d'activité

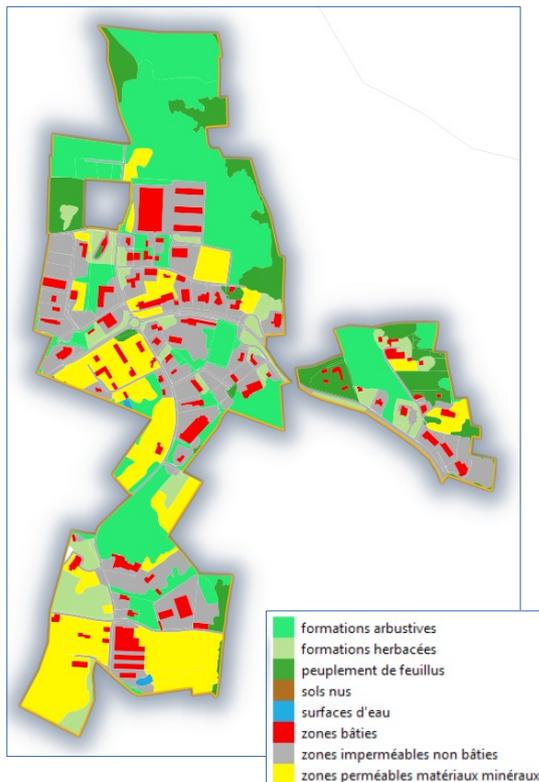
Limiter l'**artificialisation**
des sols

UNE ZONE D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, À QUOI ÇA RESSEMBLE ?

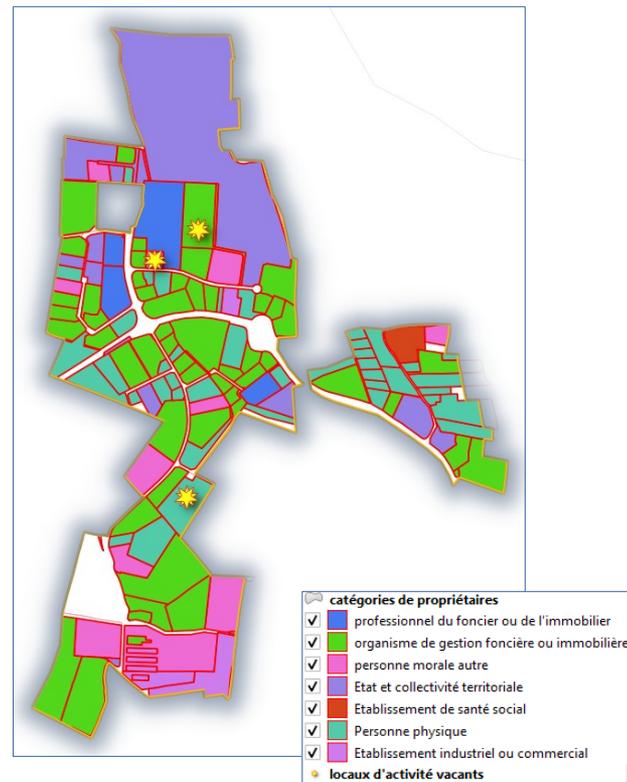
En vrai...



...sous l'angle
artificialisation des sols...



...sous l'angle occupation
des terrains



Couverture du sol OCS GE :

- des voiries et parkings
- des surfaces perméables artificialisées
- des bâtiments
- des espaces verts
- des zones non aménagées

Fichiers fonciers :

- des unités foncières
- des propriétaires
- des locaux dont certains vacants

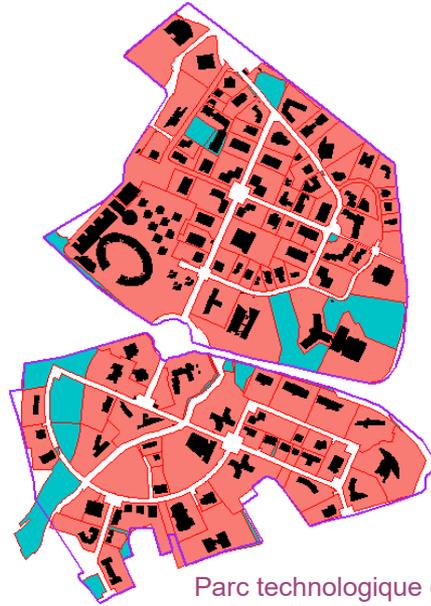
MESURE DE L'ARTIFICIALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉ : GARE AUX CONFUSIONS !

Part relativement faible du bâti

→ méthode par « enveloppe bâtie » peu adaptée pour identifier les possibilités de densification.

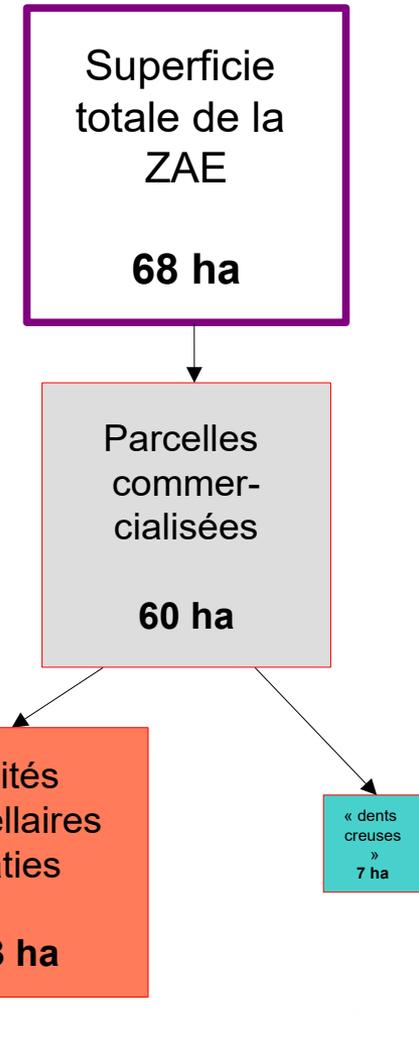


Présence de **sols artificialisés non imperméabilisés** (zones de stockage notamment) → mesure de l'artificialisation fluctuante selon la définition qui sera retenue par la loi Climat.



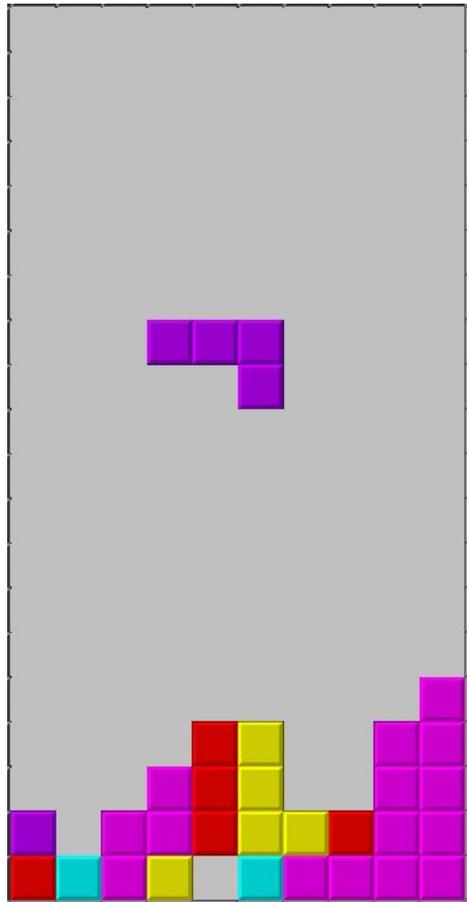
Parc technologique de la Pardieu (63)

■ unite parcelaire batie
■ unite parcelaire non batie



Sources : fichiers fonciers 2020, BD topo 2019

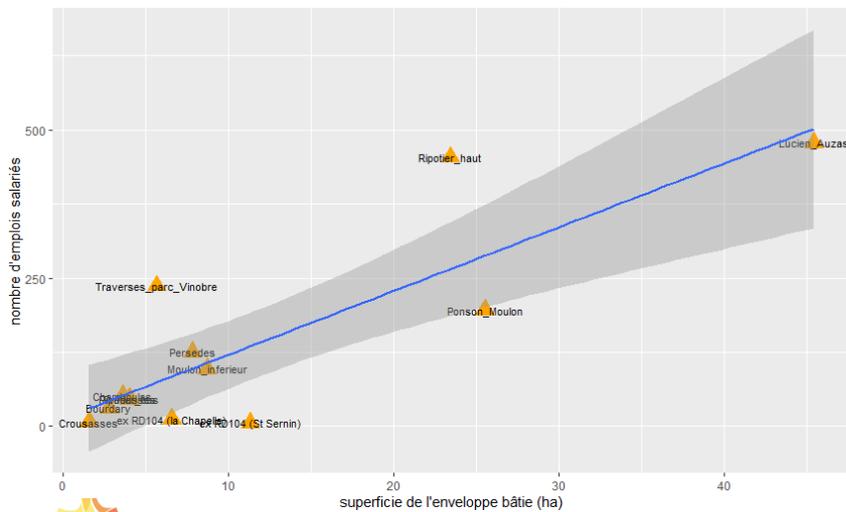
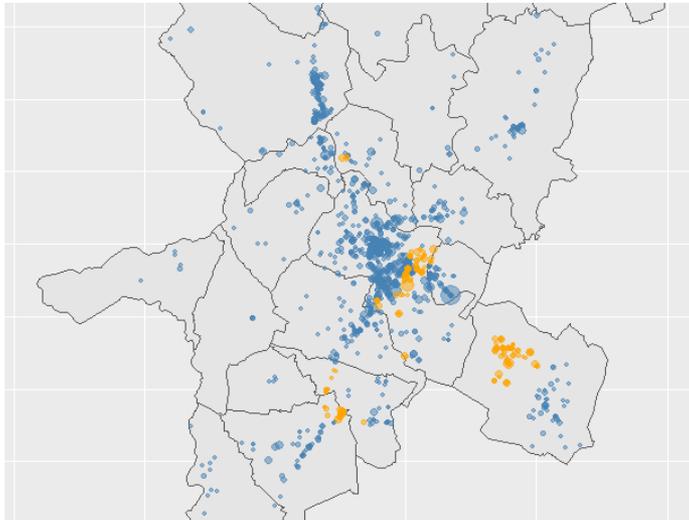
OPTIMISER L'OCCUPATION DES ZAÉ : UN JEU DE TÉTRIS !



NE PAS OBSERVER QUE LE NOMBRE D'HECTARES...

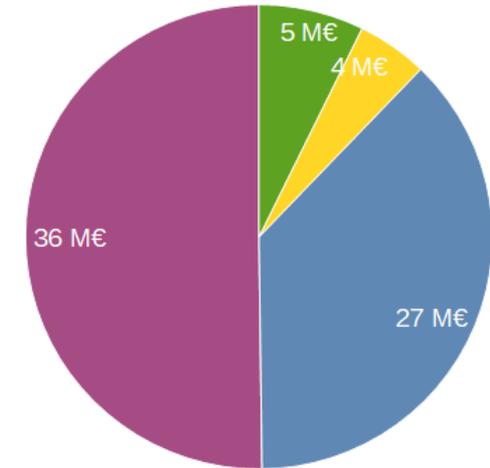
L'emploi

emploi salarié par établissement - tous secteurs d'activité



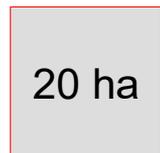
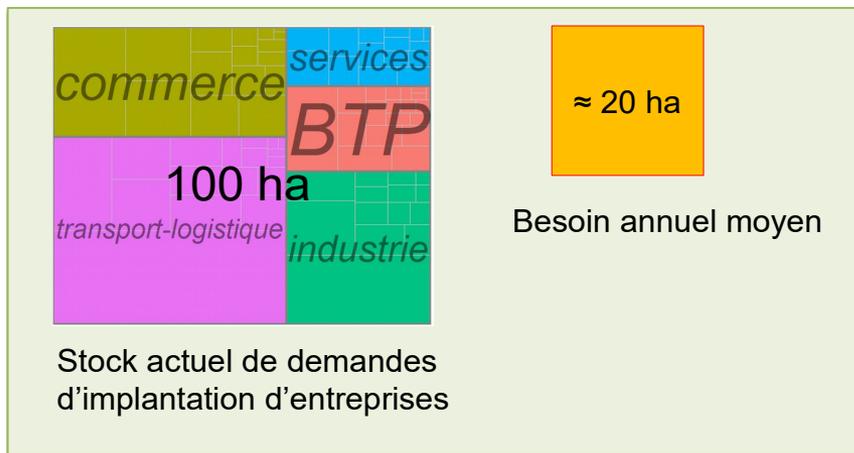
Les retombées fiscales

Bilan fiscal des ZAE - Clermont Métropole

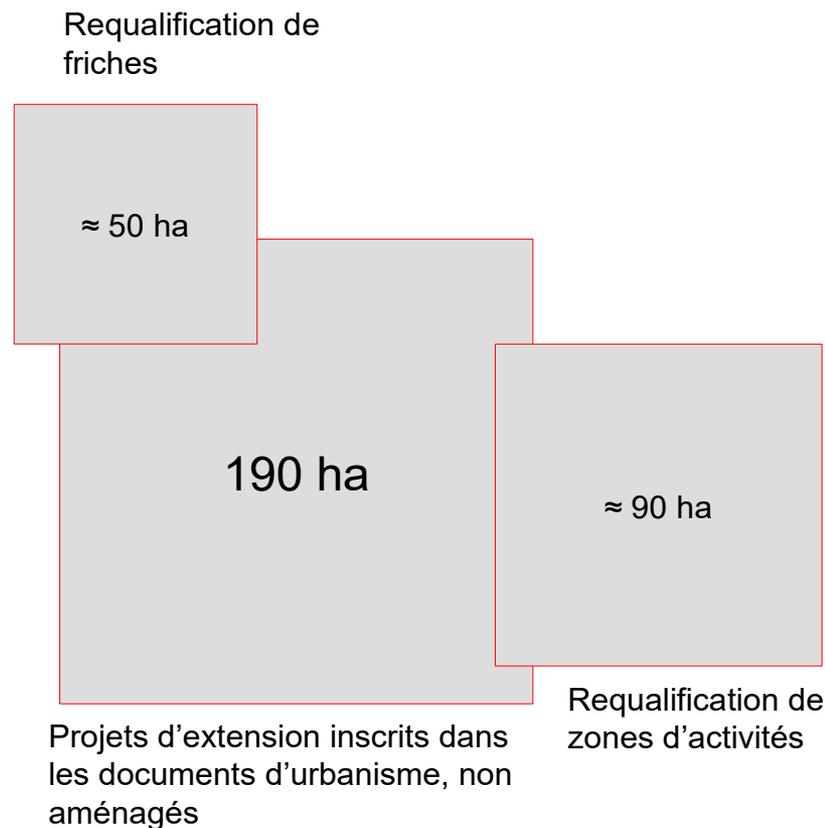


- Contribution Foncière des Entreprises
- Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises
- Taxe foncière sur les Propriétés Bâties
- Taxe Additionnelle sur les Surfaces Commerciales

QUELLE TRAJECTOIRE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE POUR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ?



Foncier immédiatement disponible en ZAE



À court terme

À long terme

DES OUTILS POUR DES ZONES D'ACTIVITÉS PLUS ÉCONOMES EN FONCIER

Les outils de la planification

- revoir les surfaces et la répartition du foncier économique sur le territoire (PLUi)
- hiérarchiser les zones d'activités selon les opportunités ou contraintes (PLUi, PPR)
- favoriser la densité et/ou la mixité des usages (règlement du PLUi)
- encadrer l'aménagement de nouvelles zones ou la requalification des zones existantes (OAP du PLUi)

Les outils de l'action foncière

- acquérir et maîtriser le foncier stratégique et constituer des réserves foncières
- remobiliser et recomposer le foncier existant
- porter et gérer le foncier, préparer sa valorisation et le céder
- rappeler

L'observation foncière

- Observatoire du foncier économique
- Observatoire de l'artificialisation

MERCI DE VOTRE ATTENTION

frederic.berlioz@cerema.fr