

ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE : CONCILIER DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE



EDITORIAL

Nos chambres économiques représentent la collectivité des entrepreneurs et leurs intérêts au sein de la région des Pays de la Loire, soit plus de 250 000 entreprises. Ces intérêts sont aujourd'hui questionnés par les nombreux défis auxquels nous sommes confrontés qui nous poussent à nous réinventer et à construire notre avenir de manière différente. « Incubateurs du futur », nous avons la responsabilité d'accompagner les territoires et les entreprises vers un développement permettant un équilibre entre les trois piliers, économique, environnemental et social.

Parmi les défis, l'objectif de zéro artificialisation nette est au cœur des problématiques posées aux acteurs économiques. Nous devons sensibiliser et guider les entreprises, accompagner les territoires pour concilier développement économique et sobriété foncière. En tant que chambres économiques, il nous revient, avec les acteurs concernés, de faciliter et de contribuer à la prise en compte de ces enjeux. Des opportunités peuvent naître à partir des contraintes posées.

Les modèles agricoles, artisanaux ou encore industriels, tertiaires et commerciaux sont différents dans leur logique de développement. Pour autant, il nous a paru essentiel de définir ensemble un cadre de référence commun et un discours partagé autour des enjeux liés au zéro artificialisation nette.

Ce dialogue partenarial a pour objectif de créer une dynamique efficiente par l'identification des bonnes pratiques et des leviers d'action mobilisables en Pays de la Loire par les collectivités, les entreprises, les aménageurs et par tous ceux qui concourent à l'aménagement des territoires.

Nous sommes vos partenaires pour accompagner la transition vers un nouveau modèle de développement et d'aménagement plus sobre, organiser la concertation et assurer l'interface en véritables catalyseurs entre les entreprises et les collectivités.



François BEAUPÈRE
Président
Chambre d'Agriculture
des Pays de la Loire



Jean-François REYNOUARD
Président
Chambre de Commerce et d'Industrie
des Pays de la Loire



Joël FOURNY
Président
Chambre de Métiers
et de l'Artisanat
des Pays de la Loire

Éléments de contexte

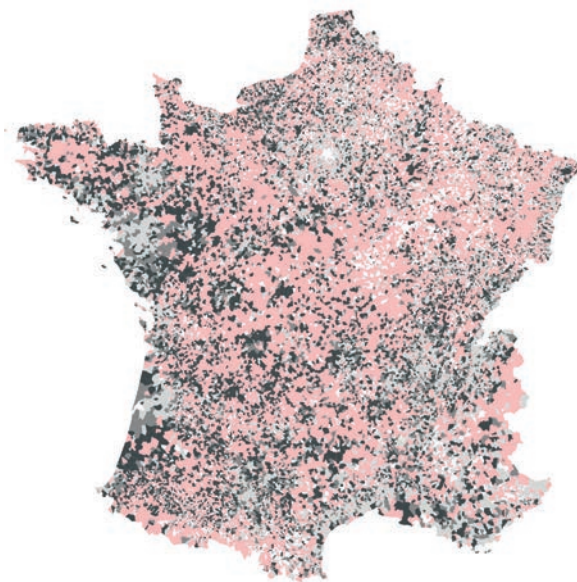
//// ---- L'Union Européenne a pour objectif de supprimer d'ici 2050 toute augmentation nette de la surface de terres occupées. En parallèle, la France a publié en 2018 le plan national Biodiversité et a adopté le 24 août dernier la LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE. Ces textes visent à atteindre le zéro artificialisation nette et fixent l'objectif de division par 2 du rythme de consommation d'espaces sur les 10 prochaines années, puis zéro artificialisation nette à horizon 2050.

//// ---- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) des Pays de la Loire, les SCOT et les PLU vont devoir intégrer ces objectifs par tranche de 10 ans et définir la trajectoire pour aboutir au ZAN en 2050.

DÉFINITIONS RETENUES PAR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

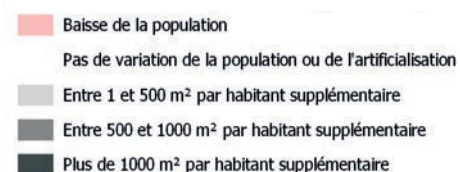
- L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.
- La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé au sens ci-dessus en un sol non artificialisé.
- L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée.

CONSOMMATION FONCIER EN M²/ VARIATION DE POPULATION

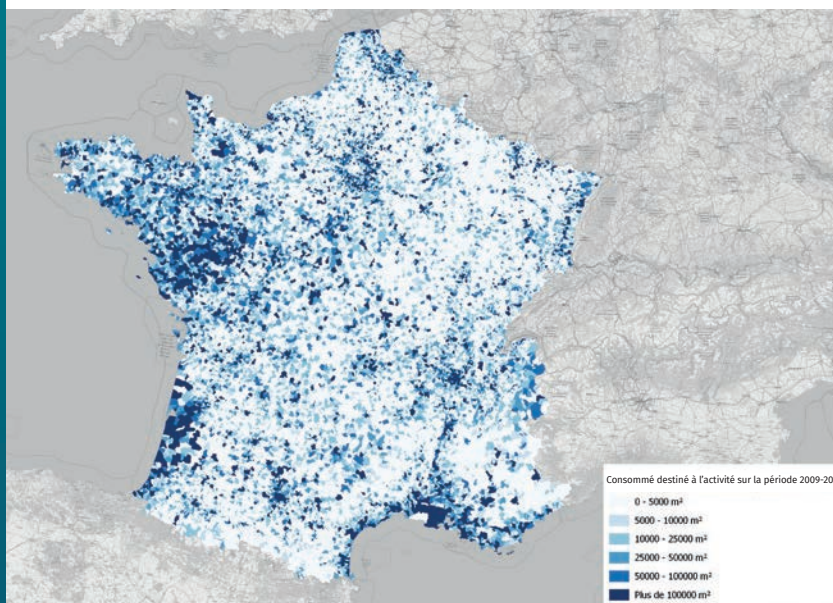


Source : CEREMA

Nombre de m² consommé par habitant supplémentaire (2012-2017)



CONSOMMATION À USAGE D'ACTIVITÉS 2009-2020



Source : CEREMA

//// ---- CHIFFRES CLÉS ET ÉTAT DES LIEUX DE L'ARTIFICIALISATION

La consommation d'espaces est un phénomène très polarisé concernant l'activité économique liée notamment à la métropolisation et l'attraction littorale. La Bretagne et les Pays de la Loire sont des territoires dynamiques sur le plan économique et connaissent une forte augmentation de leur population, ce qui a engendré une forte augmentation de l'artificialisation notamment sur la période 2006-2016.

La période 2009-2020 montre une légère inflexion dans l'évolution et de manière relative avec une consommation qui ralentit en Pays de la Loire plus fortement qu'au niveau national

- 35 % contre - 27 % au niveau national. Ainsi en France, sur cette période ce sont

268 000 ha consommés en 10 ans, quand en Pays de la Loire on comptabilise 24 000 ha de terres consommées sur la même période.

//// ---- ENJEUX POUR LES CHAMBRES CONSULAIRES

La région vit un contexte de développement économique soutenu avec une pression forte des entreprises sur leurs parcours résidentiels et projets de développement : extensions, déménagements, implantations...

Comment accompagner au mieux les entreprises pour leur permettre à la fois de se développer avec l'implantation au bon endroit et à la fois prendre en compte les enjeux d'écologie durable ?

Ces enjeux passent nécessairement par :

- Une meilleure caractérisation des besoins.
- Une bonne connaissance des enjeux économiques et agricoles.
- Un accompagnement au plus près des acteurs.
- Une vision précise des projets à l'échelle communale, intercommunale, départementale et régionale.

LE FOCUS PAR DÉPARTEMENT AU SEIN DE LA RÉGION MONTRE UN NIVEAU D'ARTIFICIALISATION VARIABLE POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE, UNE MOYENNE ANNUELLE DE :

- 182 ha pour la Vendée.
- 132 ha pour la Loire-Atlantique.
- 120 ha pour le Maine-et-Loire.
- 84 ha pour la Sarthe.
- 74 ha pour la Mayenne.

Pour l'activité économique seule, c'est 6064 ha de foncier consommé entre 2009 et 2019 repartis entre les 5 départements des Pays de la Loire.

Des orientations partagées et des leviers d'actions à activer pour tendre vers le ZAN

//// ---- Le maintien d'une consommation élevée et constante du foncier en Pays de Loire liée à la fois à une démographie croissante et à un développement économique soutenu oblige les différents acteurs des territoires concernés à faire preuve de volontarisme, d'innovation pour contenir cette évolution et tendre vers le zéro artificialisation nette.

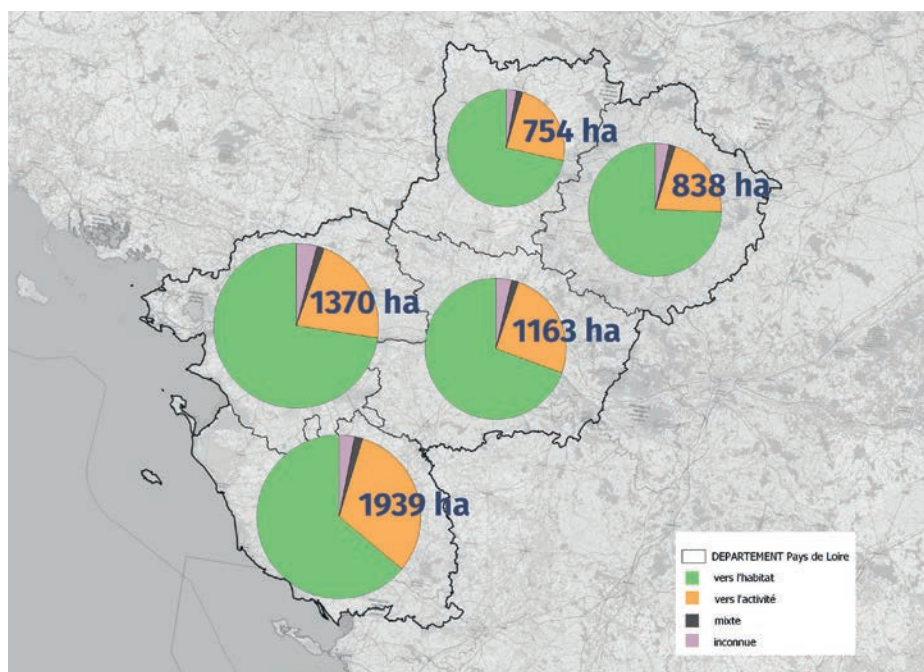
//// ---- Le ZAN doit devenir, non pas une contrainte réglementaire supplémentaire, mais une ambition commune pour construire un nouveau modèle d'aménagement attractif et durable. Cela suppose de rendre acceptable par toutes les parties le principe de sobriété, et surtout ses conséquences dans la mise en oeuvre.

//// ---- Le ZAN est l'opportunité de mieux travailler la mixité urbaine et l'hybridation dans tous les modèles de développement : la ville déjà artificialisée étant un lieu de gisements fonciers et immobiliers pour tout type de fonctions.

//// ---- Cette mobilisation sera d'autant plus efficace que les acteurs inscriront leurs actions dans le cadre d'orientations et d'actions coordonnées.

CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2009 ET 2019 EN PAYS DE LA LOIRE

Données source CEREMA



1/ NOS FONDAMENTAUX

Cette démarche d'élaboration d'un cadre de référence commun entre les trois chambres consulaires prend appui sur un certain nombre d'objectifs partagés :

➤ Considérer le foncier comme une ressource finie, à préserver, qui renvoie à des enjeux alimentaires, économiques, environnementaux et sociétaux.

➤ Réduire significativement l'artificialisation des sols, en particulier dans les zones d'activités, tout en maintenant les conditions d'un développement économique des territoires. Au-delà des actions à conduire, cela suppose notamment de bien clarifier la définition et l'objectif de zéro artificialisation nette ainsi que les indicateurs de suivi avec l'ensemble des partenaires.

➤ Mobiliser collectivement pour tendre vers l'objectif de zéro artificialisation nette, en mettant en œuvre autant que possible des démarches progressives, coordonnées, concertées et innovantes.

➤ Mettre en œuvre efficacement le principe Éviter-Réduire-Compenser (ERC) en anticipant et associant les parties prenantes pour une plus grande sobriété foncière.

➤ Repérer, partager les expériences positives et favoriser leur déploiement sur le territoire.

➤ Partager ce cadre de référence avec l'Etat, les collectivités, les sociétés d'aménagement, les entrepreneurs et tout acteur dont l'action pourra concourir à atteindre l'objectif général.

2/ DE L'ORIENTATION AUX LEVIERS D' ACTIONS

Il n'existe pas de levier d'action unique, mais une combinaison d'outils et de démarches à mettre en œuvre à différentes échelles (du SCOT à la parcelle) et temporalités (de la planification à l'aménagement opérationnel).

DEUX GRANDS MOYENS D' ACTIONS :

//// ---- Privilégier le développement dans les enveloppes urbaines en intégrant des modèles de développement autour de la mixité urbaine et de l'hybridation.

//// ---- Mobiliser les friches urbaines et les secteurs « mal utilisés ».

A/ DÉFINIR UNE STRATÉGIE TERRITORIALE ÉCONOME DE L'ESPACE

- Définir une stratégie foncière et immobilière sur l'économie conciliant développement et préservation des terres en adaptant les outils de planification.
- Réinterroger la vocation des réserves foncières économiques non urbanisées et identifiées dans les documents d'urbanisme à des fins de reconquête agricole et naturelle.



B/ RÉHABILITER ET RECONQUÉRIR

- Améliorer les zones d'activités vieillissantes, les rendre attractives et dynamiques (fonctionnalité, services...).
- Adapter, moderniser le bâti : restructurer, surélever, connecter.
- Réaménager les emprises et les installations obsolètes : démolir, dépolluer, aménager.

C/ DENSIFIER ET OPTIMISER LES USAGES : FIN DU MODÈLE EXTENSIF

- Inventorier et réaffecter les surfaces non utilisées et sous utilisées.
- Découper les parcelles pour des projets de taille modeste (mixité).
- Dimensionner les parcelles et les locaux aux besoins des entreprises.
- Phaser la programmation et l'aménagement de la zone.
- Encourager les démarches collectives : villages d'entreprises...

D/ INNOVER... RÉINVENTER LE FONCIER ÉCONOMIQUE ET L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

- Mutualiser les services (salles de réunions, bureaux, parkings, gestion de l'eau...).
- Construire un bâti multi-usage, réaffectable et réversible.
- Construire plus « vertical » (R+).
- Combiner fonctionnalité et nouvelles formes architecturales.
- Inventer des zones économiques productrices également d'énergie, de produits agricoles (valorisation des toitures, des espaces verts) et supports de biodiversité.



E/ RENATURER

- Rendre à un usage naturel et agricole (réversibilité du foncier) les friches imperméabilisées qui par leur situation géographique, leur taille, leur environnement ne répondent pas aux enjeux d'un développement cohérent et durable du territoire.
- Remettre en état les sols à des fins productives : mesure de compensation économique agricole.



DENSIFICATION, OPTIMISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS

Densifier et optimiser les usages

Selon le type de zones d'activités : industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires, les dynamiques économiques et foncières peuvent être différentes, pour autant la gestion économe du foncier concerne tous les espaces économiques.

CONSTATS

LA RÉPARTITION DE L'USAGE DES SOLS D'UNE ZONE D'ACTIVITÉ EST EN MOYENNE DE :

15 à 25%

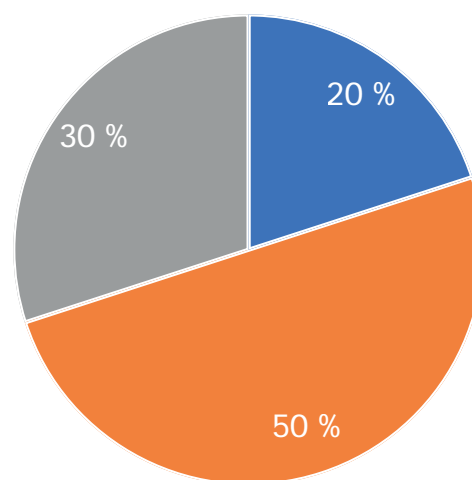
de la surface totale pour le bâti.

40 à 60%

pour la voirie et le stationnement.

25 à 35%

pour les espaces verts et les bassins de rétention.



● Bâti ● Stationnement ● Espaces verts/bassin de rétention

Il existe des solutions pour optimiser les surfaces pas ou peu utilisées. Dans la perspective du ZAN, ces solutions sont à rechercher avant tout dans les zones d'activités existantes ou programmées ; il s'agit de prioriser le renouvellement et la densification du foncier artificialisé.

La sobriété foncière, qui a pour finalité de préserver les ressources naturelles, se doit de répondre également aux objectifs de :

- Maintenir et renforcer la compétitivité des entreprises.
- Développer les synergies et les mutualisations inter-entreprises (pratiques d'écologie industrielle territoriale-EIT).
- Améliorer l'attractivité des ZAE.
- Apporter des recettes fiscales supplémentaires pour la collectivité.

L'optimisation des surfaces peut prendre des formes multiples. Ce document ne vise pas l'exhaustivité des mesures mais propose des leviers et outils expérimentés par des collectivités, des aménageurs et des entrepreneurs.



Recenser le potentiel foncier pour le mobiliser

L'action préliminaire est d'inventorier à l'échelle de la collectivité l'ensemble des emprises disponibles et mobilisables.

//// Dans le cadre du SCOT du Pôle métropolitain Loire Angers, en cours, l'agence d'urbanisme (AURA) a conduit une réflexion sur « les potentiels de densification de seconde main ».

Le territoire concerné compte 125 zones d'activités, soit 2360 ha. Au total, l'AURA a estimé à 58 ha le potentiel foncier mobilisable. Cette évaluation réalisée sur l'ensemble du pôle métropolitain est fondée sur un recensement des dents creuses, des réserves foncières (emprises initialement réservées par les entreprises

pour leur développement), des bâtiments vacants, des friches industrielles.

Sur la ZI de Beaucouzé, située à l'ouest d'Angers, 15 ha potentiellement mobilisables ont été recensés. Ces disponibilités foncières revisitées en prenant en compte les besoins des entreprises, les projets de la collectivité, les formes parcellaires, ont permis de définir plus précisément les emprises foncières réellement valorisables. Au total, 10 ha pourraient contribuer à la densification de la ZAE. Cette optimisation spatiale peut faire appel parfois à des projets plus modestes qui supposent une mixité de la zone (artisanat & industrie) et renvoie à une évolution des règles d'urbanisme.



Données de la zone

Surface de la zone au plan de zonage : 104,29 ha (100 %)

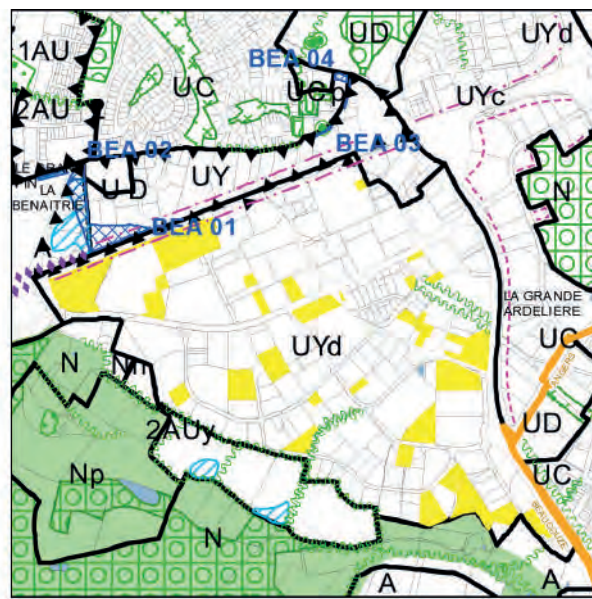
- Surface des parcelles cadastrées : 93,7 ha (89,85 %)
- Surfaces non cadastrées : 10,58 (10,15 %)

Voirie totale au sein de la zone (voirie cadastrée + surfaces non cadastrées) : 17,29 ha (16,58 %)

Surface des parcelles cadastrées moins la voirie : 87 ha (100 %)

- Surfaces bâties : 21,18 ha (24,35 %)
- Surfaces d'espaces libres : 65,82 ha (75,65 %)

Surfaces optimisables au sein de la surface des parcelles cadastrées : 15,22 ha (16,24 %)



Commentaires

- Zone vieillissante avec des potentiels de renouvellement urbain et de densification.
- Certains secteurs n'ont jamais été urbanisés.
- Une densification de la zone est envisageable pour un tissu de petites parcelles d'activité.
- La part du bâti au sein de la zone est faible, en particulier au sud de l'avenue de la Fontaine et à l'Ouest de la rue de l'Ebaupin. L'optimisation du foncier n'est pas bonne dans ces secteurs.

Exemple illustratif : ZI Angers/Beaucouzé (49) - recensement - AURA ALM

Etablir des règles d'urbanisme « souples »

AMÉNAGER AUTREMENT : CONCILIER ATTRACTIVITÉ, VERTICALITÉ, PAYSAGE

La densification est possible dès lors que les règles d'urbanisme la favorisent. Les règlements des zones d'activités U et AU fixent les dispositions applicables en termes :

- De distance par rapport à la voirie.
- D'implantation par rapport aux limites séparatives.
- De hauteur des constructions.
- ...



Entreprise MFC à Machecoul St Même (44) – CCI 44

//// ---- Le PLU de la commune de Machecoul (44) a été modifié pour permettre l'extension sur site de l'entreprise Manufacture Française du Cycle (MFC), leader dans la fabrication de vélo, et répondre ainsi à la forte croissance du marché. La hauteur maximale de la zone Ufa (industrie) a été portée dans le PLU de 12 à 17 m et les marges de recul par rapport aux voies publiques ont été réduites de 15 à 10 m. Le projet industriel, qui consistait à la construction de 18 000 m² de bâtiments de stockage, a été conçu en optimisant le site actuel et en intégrant les contraintes spatiales et environnementales. Objectif : maintenir un fleuron industriel sur une zone industrielle historique de Machecoul à proximité du centre-ville, répondre à un fort besoin de développement d'une entreprise en optimisant et densifiant son implantation sur le site.

//// ---- Le bâti représente une faible part de la consommation foncière, pour autant son implantation dans la parcelle peut geler des emprises qui deviennent sans réelle fonction, ni usage. Quand elle est possible, la mitoyenneté des constructions est à favoriser.

//// ---- La construction en étage est un des principaux leviers pour optimiser le foncier des zones d'activités. Les parkings aériens de capacité adaptable, implantés de manière accolée ou non aux bâtiments d'activité répondent pleinement à cet objectif.



Zone commerciale Saint Serge Angers (49) – Chambre d'Agriculture PDL

Valoriser le foncier par une gestion flexible

//// ---- Le phasage de l'aménagement d'une zone d'activités est essentiel pour maîtriser sa gestion et ses coûts. Le découpage des lots est à effectuer par la collectivité ou l'aménageur au fur et à mesure en fonction des besoins de chaque entreprise. Le compromis de vente peut être conditionné par un délai quant à la matérialisation de la construction.

Fréquemment, les entreprises souhaitent une réserve foncière afin d'anticiper leur possible extension. Cela peut conduire à la commercialisation de superficies qui excèdent les besoins à long terme.

Le principe de réméré a été mis en oeuvre par la Communauté de communes Loire Aubance. Afin de limiter le gel de terrains, les réserves foncières des entreprises qui ne sont pas urbanisées à l'issue de 3 années peuvent être reprises par la collectivité, conformément aux clauses du réméré, pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Ce principe s'applique sur le parc d'activités des Fontenelles situé à Brissac-Quincé (49).



Parc d'activités des Fontenelles - Brissac Quincé (49) - Chambre d'Agriculture PDL

Accompagner les mutations du monde économique

//// ---- Les stratégies d'optimisation foncière sont aussi l'occasion de repenser le fonctionnement et l'organisation des zones d'activités. Les entreprises sont de plus en plus petites et recherchent des offres plus adaptées à leurs besoins et flexibles face aux évolutions de leurs marchés.

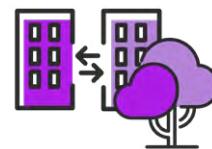
Pour retenir et attirer ces entreprises, il faut donc favoriser le développement de zones d'activités qui permettent l'externalisation de certaines fonctions ou espaces « non stratégiques » que le chef d'entreprise ne veut plus ou ne peut plus internaliser.

Or, la sous-densification des zones d'activités est un véritable frein à l'émergence de ces services. Les distances entre les établissements et les lieux de services sont trop importants pour être parcourues à pied et le faible niveau de fréquentation ne permet pas d'atteindre les seuils de rentabilité.

Il en va de même pour la création de liens entre les chefs d'entreprises. Sur les zones peu denses, calquées sur les lotissements pavillonnaires, les chefs d'entreprise se connaissent peu, faute de lieux de rencontres ou d'événements. Or, la recherche de synergies et de coopération est l'une des caractéristiques des stratégies d'organisation des entreprises de la quatrième révolution industrielle.

Le succès des parcs d'activités engagés dans des démarches de performance durable est une belle illustration de cette évolution. Une zone d'activité qui ne favorise pas cette intégration et le déploiement de logiques collaboratives part avec un handicap dans la concurrence territoriale surtout si l'on considère que les employés plus qualifiés et souvent plus urbains sont à la recherche de lieux de services et d'une réelle qualité de vie, y compris dans leur vie professionnelle.

Source : Centre d'Echanges et de Ressources Foncières CERF 2019
« comment optimiser le foncier dans les zones d'activités existantes »



MUTUALISATION DES SERVICES ET DES ESPACES

Innovier, réinventer l'usage du foncier

CONTEXTE

Le non gaspillage foncier impose d'explorer de nouveaux modèles d'aménagement, de faire preuve d'innovation. La mutualisation des services et des espaces est une approche qui ouvre un large champ des possibles, d'expérimentations et de réalisations en lien avec la sobriété foncière et l'écologie industrielle territoriale (EIT).



Saint Mélaine sur Aubance (49) - Chambre d'Agriculture PDL

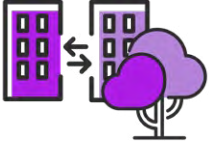
Mutualiser les services

L'objectif de la mutualisation, qui s'inscrit dans une logique d'économie circulaire, est de rationaliser, de partager à la fois les services et les équipements, et de mettre en synergie les entreprises au sein d'un parc d'activités et/ou sur un même territoire.

Nombreux sont les services qui peuvent être mis en commun :

- La gestion des déchets
- L'acheminement du courrier
- La gestion de l'eau
- L'entretien (nettoyage, espaces verts...) et la sécurité
- L'énergie
- Les places de stationnement
- Les salles de réunions
- La restauration
- Les ressources immobilières et foncières

La mutualisation des équipements, des services, du foncier peut être organisée aux différentes échelles spatiales ; celle du territoire, celle du parc d'activités, entre 2 entreprises ou plus.



UN MODÈLE DE MUTUALISATION : LES VILLAGES D'ENTREPRISES

//// ---- Le concept de « village d'entreprises » illustre bien cette approche de mutualisation et d'économie d'espace.

Le principe du « village d'entreprises » est de répondre aux besoins des TPE/PME/PMI en proposant des sites d'implantation pour débiter ou étendre leurs activités. La notion de « village » permet de regrouper dans un même bâtiment plusieurs entreprises et réduire ainsi la consommation de foncier.

A titre d'exemple, Saint-Nazaire Agglomération, qui développe plusieurs villages d'entreprises sur ses zones d'activités, estime que ses programmes permettent de diviser par 3 les surfaces de foncier consommées.

Le village d'entreprises permet aussi de mutualiser des équipements et des ressources (ex. espaces de stockage, machines, ateliers partagés) et de créer des synergies entre les usagers.

En Loire Atlantique, trois projets de villages d'entrepreneurs sont en cours sur la Communauté de communes de Grand Lieu, sur les communes de La Chevrolière, de Montbert et du Bignon. L'objectif est de développer une offre foncière pour accueillir les entreprises tout en optimisant le foncier. Sur ces parcs d'activités, la surface bâtie atteint 40% de l'emprise de la zone. Les locaux sont modulables et aménageables selon les besoins

des utilisateurs. Ces sites offrent des services mutualisés tels que les parkings, les aires de manœuvres communes, les bennes à déchets, les espaces verts de repos et pique-nique pour les salariés... Ces équipements partagés permettent aussi de réduire les frais de fonctionnement.

En regroupant sur un même site des sociétés proposant des services ou activités complémentaires, les villages d'entreprises favorisent par ailleurs les synergies inter-entreprises : les différents utilisateurs peuvent alors partager, échanger, initier des partenariats et bénéficier du flux de clients et de prospects des autres occupants.

UN EXEMPLE DE PARTAGE D'ÉQUIPEMENTS ENTRE 2 ENTREPRISES

//// ---- Sur le Pôle agroalimentaire de Rezé (44), la SAS MECHINAUD (conditionnement et commercialisation de fruits et légumes) et l'entreprise MITI (transformation des produits de la mer) ont réalisé en commun, au moment de leur implantation, les équipements liés à la gestion des eaux pluviales et d'incendie. La création d'une citerne incendie unique ainsi que d'un bassin des eaux pluviales (bassin tampon et de rétention des eaux en cas d'incendie) a réduit d'environ 1500 m² le besoin de foncier. Outre l'économie d'espace, c'est une économie d'investissement et d'entretien qui a été réalisée.



Parc d'activités Tournebride La Chevrolière (44) - Chambre d'Agriculture PDL

Maximiser les usages de l'espace



Vaiges (53) - Photo entreprise Poultry Feed Compagny (PFC)

Les **espaces de parking**, avec la voirie, occupent une part souvent importante des parcelles en zone d'activités. Pour limiter cette emprise, plusieurs solutions peuvent être mises en place :

- Le partage des espaces de stationnement entre plusieurs entreprises et la mise en place de parkings en silo.
- La mise à disposition de places de parking inoccupées sur de courtes ou moyennes durées qui limite la multiplication des espaces de stationnement.
- L'alternance des usages d'un même espace en fonction des temporalités (espace chronotopique). A titre d'exemple, l'espace peut être multi-usages selon les heures ou les jours, il peut être à la fois un espace de stationnement, un lieu de marché, une aire de loisirs... : exemple à St Herblain, le parking du magasin Leclerc Atlantis est utilisé par les spectateurs du Zénith de Nantes Métropole le soir aux heures de concert.

Il est également souhaitable de donner une réelle fonction aux **espaces verts**, qui, après les surfaces de parkings, sont les plus étendus.

La maximisation des usages de l'espace peut être recherchée en lien avec l'économie agricole, laquelle est fréquemment directement impactée par la création, l'extension des zones d'activités.

Sur le territoire d'Angers Loire-Métropole, les constructions et aménagements destinés à l'exploitation agricole dite « agriculture urbaine » sont admis dans les zones d'activités actuelles et futures. La production agricole en couverture de bâtiments, sur les espaces libres non artificialisés, est donc possible sous réserve de sa compatibilité avec la vocation urbaine de la zone (vergers de petits fruits, potagers...).

- **La valorisation des réserves d'eau pluviale et d'incendie** pour l'irrigation des cultures agricoles peut être aussi un moyen d'optimiser le foncier dédié à la gestion de l'eau. Dans le Parc d'activités Coëvrons Ouest à Vaiges (53), l'entreprise Poultry Feed Compagny (PFC) a mis à disposition des irrigants ses lagunes (réserve d'eau de 125 000 m³) et a participé à la création d'un réseau d'irrigation dans un rayon d'environ 2 km.

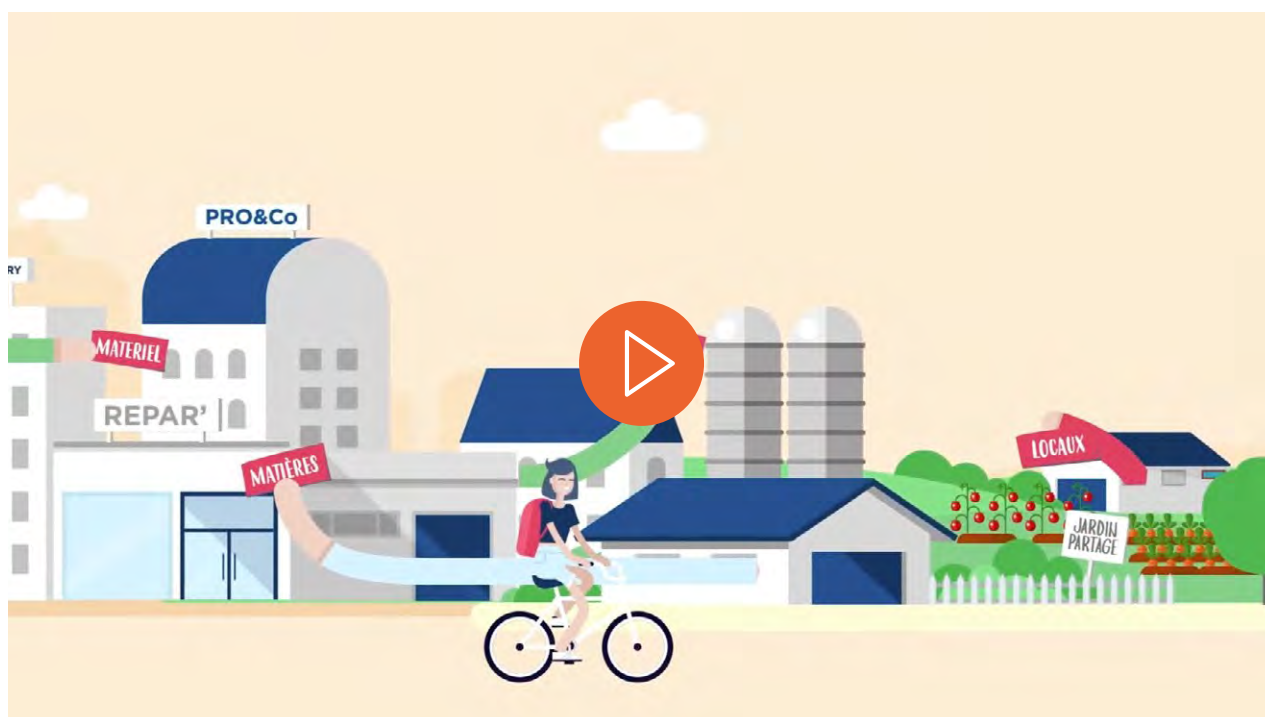
Ce projet (2022) permet actuellement à **7 exploitations** d'irriguer plus de **200 hectares**.

Des actions d'écologie industrielle et territoriale

La CCI de Maine-et-Loire via l'ADECC (Association pour le Développement de l'Economie Circulaire et Collaborative), développe les coopérations inter-entreprises. La mutualisation d'espaces et de services est une des illustrations des actions menées. A ce stade, les mutualisations de service concernent essentiellement le partage d'entrepôts ou de salles de réunion au sein de zones d'activités.

TÉMOIGNAGES :

<https://www.youtube.com/watch?v=SpN65BTEKD8>



source : ADECC



RÉHABILITATION DES FRICHES

Réhabiliter et reconquérir

CONTEXTE

Dans le cadre d'une stratégie d'économie circulaire, les friches quelles qu'elles soient (industrielles, agricoles, artisanales, commerciales...) offrent de réelles opportunités foncières.

La problématique de leur recyclage se trouve à la croisée de différentes thématiques : rareté du foncier, enjeu économique, lutte contre l'artificialisation des sols, préservation de la biodiversité ou encore revitalisation / développement durable du territoire.

Leur reconquête nécessite un travail d'anticipation et en concertation avec les acteurs du territoire, notamment économiques.



Bas Chantenay Nantes (44) - CCI 44

QU'EST-CE QU'UNE FRICHE ?

On entend généralement par friches des sites qui ont été marqués par leur utilisation passée ; sont actuellement abandonnés ou sous-utilisés ; peuvent avoir des problèmes de contamination réels ou perçus et nécessitent une intervention pour retrouver un usage bénéfique. Par extension, elles comprennent les anciens sites industriels, mais également les friches ferroviaires, militaires, hospitalières (et plus généralement d'équipements publics), ou encore les friches commerciales, tertiaires, touristiques ou agricoles.

Enjeux

L'ENJEU DE LA RÉHABILITATION DES FRICHES

//// ---- À partir des années 1970, l'étalement urbain se caractérise par une artificialisation des sols au profit de zones d'habitat, de zones commerciales, artisanales ou industrielles, au détriment d'espaces naturels et agricoles cédés à faibles coûts.

Les conséquences environnementales, économiques et sociales de ces choix d'urbanisation sont nombreuses, notamment en termes de déplacements avec l'allongement des distances, et la spécialisation des espaces contraignent les déplacements des ménages et des entreprises. L'enjeu actuel est de promouvoir et reconstruire non seulement des centres-villes, des centres-bourgs plus denses, mixtes fonctionnellement, agréables à vivre et structurés autour des solutions de mobilité durable, mais aussi des parcs d'activités qui répondent aux enjeux d'optimisation et de services de qualité. Densifier ne signifie pas uniquement rendre les nouveaux quartiers plus compacts, mais également « reconstruire la ville sur la ville », en résorbant notamment les dents creuses en milieu urbain comme en milieu rural. La

réhabilitation des friches présente un tel enjeu qu'elle demande une acceptabilité sociétale en parallèle du modèle économique de l'opération.

AUTANT DE PROJETS POTENTIELS QUE DE FRICHES

Selon l'emprise et l'implantation spatiale, cela en fait une potentielle opportunité à saisir pour des projets structurants et majeurs à mener par les collectivités locales et les acteurs privés. Au regard des expériences menées, il apparaît important de ne pas seulement centrer la réhabilitation de friches sur des objectifs économique-financiers mais bien de l'appréhender dans une optique de requalification territoriale et donc de projet territorial où notamment les usages environnementaux (développement des énergies renouvelables, opérations de renaturation...) viennent compléter la réalisation de constructions vouées au logement ou aux activités économiques.

Par ailleurs, des solutions alternatives, souvent temporaires, peuvent être envisagées en fonction de la caractéristique des sites et permettre d'abriter une petite économie éphémère ou des activités artistiques et culturelles.



LES FONDS FRICHES COMME MOYENS

Dans le cadre du plan de relance, le gouvernement déploie un fonds de 650 M€ sur 2021-2022 pour le financement des opérations de recyclage des friches et plus généralement de foncier déjà artificialisé. La réhabilitation des friches constitue en effet un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs croisés de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et, par conséquent, de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de protection des sols contre leur artificialisation.

Ce fonds friches peut financer :

- Le recyclage des friches ou la transformation de foncier déjà artificialisé (acquisition, dépollution, démolition), dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain, de revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs ou des périphéries urbaines, ou encore pour en faire des sites prêts à l'emploi permettant la relocalisation d'activités.
- Des projets de reconversion de friches polluées issues d'anciens sites industriels ICPE ou sites miniers pourront également être aidés selon un cahier des charges établi par l'ADEME .
- Le développement d'outils de connaissance du foncier (Cartofriches, UrbanSimul) et d'aide à la reconversion des friches (UrbanVitaliz) par le Cerema afin d'appuyer les collectivités et opérateurs dans l'inventaire des friches, mais également dans la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

QUI PEUT EN BÉNÉFICIER ?

Tous types de maîtres d'ouvrages des projets de recyclage de friches, sous réserve du respect du régime des aides d'État, en particulier :

- Des collectivités, des EPL ou SEM, des bailleurs sociaux ainsi que des opérateurs et établissements publics d'État .
- Des entreprises privées.

Les premiers lauréats de la région Pays de la Loire connus à ce jour :

www.ecologie.gouv.fr/laureats-du-fonds-recyclage-des-friches

EXEMPLES

DES INITIATIVES VONT DÉJÀ EN CE SENS :

- Reconquête des centres-bourgs grâce à des projets urbains (réhabilitation des bâtiments anciens et adaptation aux besoins modernes, attribution d'espaces de stationnement et de jardins, travail sur les espaces publics) .
- Réhabilitation d'anciens bâtiments industriels emblématiques.

RIVE D'ARTS AUX PONTS-DE-CÉ (49)

COMMENT COMBINER CRÉATION ARTISTIQUE ET TOURISME

Les Anciens Etablissements Cannelle, usine emblématique de fabrication d'hameçons et d'articles de pêche qui comptera jusqu'à 200 personnes dans les années 60 et 70 ont fermé leur porte à la fin du XX^{ème} siècle. En 2007, la municipalité rachète le site installé en bords de Loire afin de le reconvertir.

Aujourd'hui, les anciens locaux abritent :

//// ---- Un pôle Hôtellerie & Restauration exploité par une structure privée :

- Un hôtel*** avec des chambres décorées suivant les thèmes des métiers de la création.
- Un restaurant gastronomique.
- Un bistrot avec restauration rapide le midi et bar à vin le soir.

//// ---- Un pôle Création, géré par la municipalité des Ponts-de-Cé, consacré à l'économie créative avec 3 activités :

- 10 ateliers de 15 à 50 m² ouverts à la location pour des professionnels issus de l'économie créative.
- Des expositions d'Art visuel professionnelles qui vous invitent dans les coulisses de la création.
- Des événementiels ouverts au grand public ou privés.

À noter que la ville des Ponts-de-Cé a été distinguée en 2018 pour cette opération par le Prix National des Rubans du Patrimoine.

ICI NANTES (44)

➤ L'ancien site militaire de la caserne Mellinet s'est transformé pour devenir un quartier de ville réunissant logements, équipements publics, activités économiques et culturelles.

➤ De son ancienne vie, la caserne Mellinet conserve une vingtaine de bâtiments, véritables témoins du passé militaire du site. Nantes Métropole Aménagement a engagé la rénovation de ce patrimoine pour accueillir des activités économiques et artisanales et des équipements.

➤ Dans les anciennes écuries, ICI Nantes, manufacture collaborative, s'est installée sur 1600 m² d'ateliers partagés par des artisans et des créateurs (ébénistes, métalliers, l'artisanat d'art, design, numérique...) Les ateliers sont équipés de machines et matériels, d'un espace de co-working et d'une salle de réunion...

➤ ICI NANTES favorise le partage de connaissances et de savoir-faire et contribue au développement de l'artisanat en centre-ville.

➤ « ICI Nantes est un lieu d'émulation, de partage entre artisans dans un site agréable et dynamique, de rencontre avec des particuliers comme des professionnels. » François Mestre, designer et chaudronnier.

VILLAGE D'ARTISANS SUR UNE PARTIE DE L'ANCIENNE FONDERIE DE PORT-BRILLET (53)

//// ---- Le village de Port-Brillet en Mayenne (1800 habitants en 2019), s'est développé grâce aux activités de forges. La Fonderie de Port-Brillet comptera jusqu'à 1000 salariés en 1945. L'entreprise connaîtra des difficultés à partir de 1989 (650 salariés) jusqu'à sa fermeture définitive en 2011 (83 salariés).

➤ L'ancienne communauté de communes du Pays de Loiron, ayant fusionnée en 2019 avec Laval Agglomération, s'est portée acquéreuse dès 2011, de la partie sud des bâtiments pour une superficie globale de 8700m².

Une première tranche de réhabilitation a été opérée afin de créer un village d'artisans : proposer aux artisans et aux PME, une offre immobilière diversifiée, de qualité à un coût de location abordable : 13 ateliers extensibles (de 100 à 450 m²) et de 9 box (50 à 150 m²). Sur le plan architectural, il a été souhaité de préserver le caractère industriel du site.

Les services associés aux locaux réhabilités : accès téléphone-internet, quai de déchargement, éclairage extérieur, vidéo-surveillance, signalétique extérieure, accès et parkings communs.

En juin 2022, les 10 box sont occupés en intégralité et les 13 ateliers à 70%. Le démarrage d'une deuxième phase de réhabilitation du site est programmé d'ici la fin 2022.

FOREGE - TREIZE SEPTIERS (85)

//// ---- À l'abandon depuis mai 2013, date de la fermeture du fabricant de meubles Forège, la friche industrielle de 6,6ha, située à 2 pas du centre-bourg fait l'objet d'un projet de reconversion avec le soutien de l'EPF Vendée.

➤ La programmation envisagée prévoit la réalisation de 78 logements, de plusieurs équipements publics (micro-crèche, périscolaire, maison des associations, plateau sportif,...) et un parc de 2 ha.

<https://www.resonance-up.fr/projet/reconversion>



photo : RESONANCE Urbanisme & paysage



Le site avant la réhabilitation



Le site après la réhabilitation



Village artisanal - Port Brillet (53) - LAVAL ECONOMIE

TIERS LIEUX LEVEL (53)

//// ----A l'origine, 2 SCOP (entreprises coopératives) et 1 association se sont rencontrées dans le cadre de leur recherche de locaux. Après quelques recherches immobilières, le collectif a déposé une promesse d'achat sur un terrain de la plus ancienne zone industrielle de Laval, la zone des Touches en cours de revitalisation par la collectivité.

➤ Le site de l'ancienne usine Bonna Sabla, acquis en décembre 2020, accueillera le projet. Proche de la rocade et à 15 minutes à pied de la gare TGV, la parcelle mesure 17.000m² et détient 3.500m² de hangars répartis sur 2 halles.



Le site avant réhabilitation Photos ©Simon GUESDON

➤ Le projet LEVEL a été conçu dès son origine dans une logique d'ouverture très large des partenariats, afin de renforcer les synergies et de favoriser les innovations au sein du projet.

➤ Le collectif, constitué en SCIC – Société Coopérative d'Intérêt Collectif – compte aujourd'hui une centaine d'associés : entreprises, associations, particuliers.

➤ LEVEL est un lieu imaginé autour de plusieurs pôles d'activité : espace tertiaire, ateliers, stockage et logistique, restauration, espace loisirs, salle de conférence, espace bien-être...

➤ Espaces de travail envisagés : bureaux modulables, coworking, salles de réunion

➤ Les communs : salles événementiel, espace d'accueil, tisanerie, cuisine partagée, extérieurs, zone de lavage véhicules...

Ateliers partagés / Box ou zones de stockage

➤ Le projet a bénéficié d'une subvention de 180.000€ de France Relance – Friches Polluées pour la dépollution. Le site a été labellisé Fabriques de Territoire et Pôle Territorial de Coopération Économique par l'État en 2021.



Le projet de Tiers Lieu

POUR ALLER PLUS LOIN

Prévenir les futures friches

➤ **Réduire le temps de la friche limite leur impact** mais nécessite d'optimiser le changement de fonction des espaces concernés et leur passage d'un mode d'activité à un autre. Pour réduire ce temps de la friche, il convient de réaliser également un délicat travail d'anticipation des friches potentielles sans oublier d'étudier, en amont de la résorption, la question de la réversibilité du bâti ou son changement d'usage.

En outre, les collectivités locales, très souvent pilotes de la reconquête de ces espaces délaissés, doivent être vigilantes sur l'apparition de friches spéculatives, autant agricoles que bâties, plus récentes, qui ont tendance à se développer à proximité des agglomérations, mais aussi des bourgs ruraux.

Bien que souvent plus complexe, plus onéreux à mener qu'une opération d'aménagement «classique» sur des terres agricoles, le recyclage de friches a déjà été initié, avec succès, aux quatre coins de la région. Mais il reste bien d'autres sites à transformer, tant dans l'espace urbain que dans l'espace rural.



Zone de Tabari Clisson (44) - CCI 44



RÉVERSIBILITÉ IMMOBILIÈRE ET FONCIÈRE

Innovier et réinventer le foncier et l'immobilier économique

CONSTATS

Au vu de l'évolution rapide des usages, des modes de travail, et des réglementations, le cycle de vie des bâtiments se réduit et l'obsolescence immobilière s'accroît. La cause est une inadéquation dans le rapport offre/demande avec l'inadaptation des produits immobiliers sur le marché qui accroît le volume de bâtiments vacants.

Avec la Loi Climat et Résilience adoptée en août 2021, l'État souhaite la mise en place d'une politique ambitieuse en termes de lutte contre le réchauffement climatique. Cela se traduit par des objectifs contraignants encadrant le foncier et la construction. De fait, l'avenir est au développement de bâtiments imaginés dès leur conception pour une parfaite réversibilité de leur usage. Trois types de réversibilité sont à envisager : **réversibilité de l'espace, du foncier** mais aussi **des droits à construire**, ce qui implique des permis de construire ouverts, une architecture et une ingénierie adaptée, une flexibilité de l'usage pour un changement de destination, qui s'adaptent au mieux aux enjeux de mixité urbaine au fil des années.



Source : observatoire CCI Maine-et-Loire

➤ le cycle de vie d'un immeuble tertiaire est passé de 25 ans dans les années 1990 à 15 ans aujourd'hui, selon l'observatoire régional de l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France (ORIE).

➤ 30 000 m² de bâtiments vacants depuis 3 ans et plus sur le département de Maine-et-Loire selon l'observatoire de l'immobilier d'entreprise - CCI 2021.



Définition/Enjeux

La réversibilité immobilière est un mode de production qui facilite la transformation d'un immeuble sans démolition ni intervention sur le gros-oeuvre et qui permet d'envisager plusieurs usages successifs pour un seul et même bâtiment. Opération qui dès la conception nécessite de mettre en compatibilité les principes de construction propres à différentes destinations/usages et du fait, nécessite une réversibilité réglementaire des droits à construire.

C'est la **solution la plus économe et durable** au phénomène de l'obsolescence accélérée des immeubles notamment dans le secteur tertiaire dont les usages évoluent très vite.

Limites actuelles : les règlements de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et les autorisations d'urbanisme permettent peu le principe de mixité de destinations dans une construction dans le temps. Ce qui est contradictoire avec la multifonctionnalité issue de la mixité urbaine. Idéalement, un bâtiment de conception réversible ne devrait plus donner lieu à aucune autorisation après celle obtenue à l'origine, sous peine de perte de temps et d'incertitude juridique. Les nouveaux PLU pourront prévoir grâce à la rédaction d'une clause de réversibilité directement dans leur règlement la possibilité d'un changement de destination des constructions existantes en fonction de l'évolution des besoins et des usages.

EXEMPLES

RÉVERSIBILITÉ DES BÂTIMENTS

//// ---- Le **programme Black Swan à Strasbourg** est l'exemple de réversibilité le plus abouti en France à l'heure actuelle. Il permet de modifier l'usage de bâtiments avec des travaux mineurs (sans toucher au gros oeuvre) comme la transformation de bureaux en logements. Il s'agit de trois tours mixtes à Strasbourg, programme qui innove en misant sur des matériaux utilisés habituellement pour construire des bureaux, et utilisés ici aussi pour des logements, à savoir du métal thermo laqué et de la fonte d'aluminium.

Bien qu'il soit mixte, le programme ne mélange pas tout. Seuls des programmes de même nature se superposent (logements au-dessus de logements, bureaux au-dessus de bureaux, etc.). Cette indépendance verticale permet d'éviter la multiplication

des colonnes de circulation, obligatoirement affectées, groupe par groupe et de manière cloisonnée à chacun des programmes.

En outre, le projet est conçu sur la base d'une trame unique de 2,92 m (4 x 0,73 m). Cette cote répond au dimensionnement des bureaux modernes, un peu plus étroits et plus profonds qu'à l'ordinaire et qui doublée (0,584 m) se transforme en une dimension standard pouvant résoudre les largeurs des façades réservées habituellement aux salles de séjour pour les appartements, aux grands bureaux ou aux open-spaces, aux équipements de proximité ou aux commerces, voire au dimensionnement courant des places de stationnement en sous-sol.

RÉVERSIBILITÉ DU FONCIER

//// ---- Pour rendre le foncier réversible, les maîtres d'ouvrage doivent miser sur des constructions démontables. A l'exemple de la **société Nextensia au Mans (72)** qui réalise des bâtiments industriels démontables, réversibles et des parkings silo modulaires et démontables.

Objectifs : performance économique, opérationnelle et environnementale.

Grâce à des systèmes de conception standardisée, **100% acier galvanisé, 100% démontable** et réutilisable, les constructions sont réversibles.



Bâtiment Rivard à Daumeray (72) - Nextensia



Nouveau parking silo « Park'up » de l'aéroport de Nantes (44) - Nextensia

RÉVERSIBILITÉ RÉGLEMENTAIRE

//// ---- Les règles juridiques et fiscales qui s'appliquent aux bâtiments tertiaires diffèrent de celles qui s'appliquent aux immeubles d'habitations.

En matière de fiscalité, les règles comptables peuvent plomber l'équilibre économique d'un projet de restructuration. Si l'immeuble est transformé en logements, il devient affecté à une activité sans TVA.

Les professionnels de l'immobilier relayés par l'ORIE (Observatoire Régional Immobilier Entreprise) proposent :

- la création d'un permis de construire mixte avec un usage alternatif pour favoriser les changements de destination,
- de rendre facultative l'obligation de travaux de rénovation selon la réglementation thermique en vigueur au moment de la transformation de l'immeuble de bureaux réversible en logements,
- de réaliser des ajustements portant sur la TVA pour les opérations d'immeubles réversibles,
- de réduire l'imposition sur les sociétés pesant sur les plus-values pour les cessions d'immeubles réversibles dans le cadre de l'article 210 F du Code Général des Impôts.

POUR ALLER PLUS LOIN



C. de Guisti – LIGERIM-CAREMO,

Président du Club Immobilier Anjou :

« la réversibilité des locaux, un enjeu fort pour l'avenir ».

« Sociétales, économiques, sociales, idéologiques et maintenant sanitaires, les raisons de l'évolution des modalités dans la relation au travail sont diverses. A cet égard, l'évolutivité de nos immeubles est un des enjeux majeurs de notre époque, non seulement pour les utilisateurs ou les investisseurs mais bien plus encore pour l'économie durable.

La capacité de l'immobilier à s'adapter au changement par l'identification des éléments fondamentaux à prendre en compte permettra de le rendre évolutif. Elle visera à améliorer sa performance immédiate, plus durablement à l'échelle de la démarche environnementale, améliorant par la même occasion son attractivité aux yeux des utilisateurs.

Le mode vertueux consiste à faire coïncider l'évolution de la démarche urbanistique, la demande utilisateur et la stratégie investisseur par la construction d'immeubles incluant les nouvelles contraintes réglementaires (performance énergétique, végétalisation et création d'îlots de fraîcheur, gestion des eaux), la volonté de l'utilisateur (solutions de gestion automatique, énergie photovoltaïque, recyclage des eaux de pluie) et celle de l'investisseur par la construction de volumes évolutifs. »



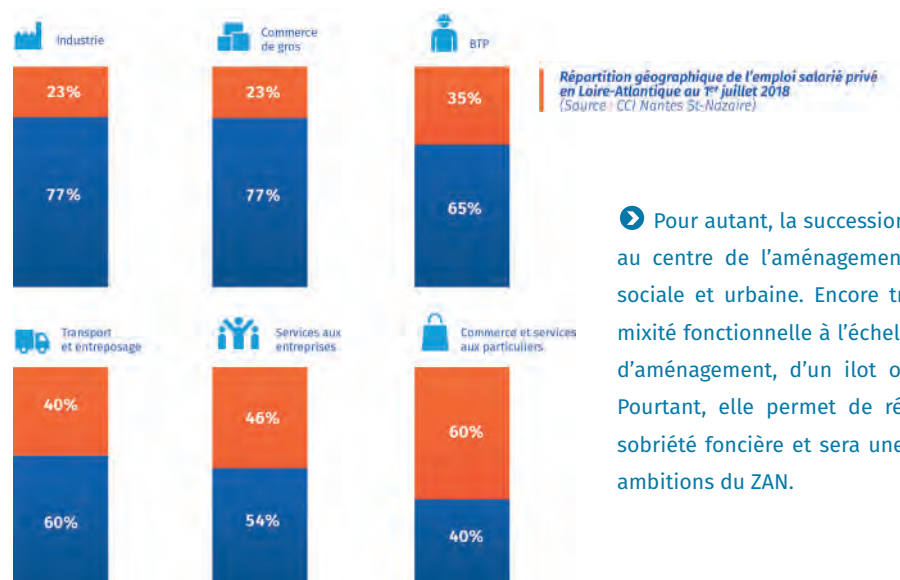
MIXITÉ D'USAGES

Maintenir des entreprises en centralités et développer la mixité urbaine

CONSTATS

Depuis les années 70, les entreprises sont incitées à se développer ou à s'implanter dans les périphéries des villes ou des bourgs, en zone d'activités ou dans le diffus, pour répondre à leurs besoins d'accessibilité, de stationnement et d'espace. La volonté de réduire les conflits d'usage est aussi très présente dans ce modèle suivi par les entreprises mais aussi plébiscité par les habitants qui n'acceptent pas toujours les nuisances. Qui plus est, les documents d'urbanisme (SCOT, PLU...), expression de la volonté politique et d'une stratégie de développement, cultivent le concept de zonage en milieu urbain comme en milieu rural. Par conséquent, la fonction économique, notamment productive, est très fortement localisée en zone d'activités.

A titre d'exemple, en Loire-Atlantique, la répartition de l'emploi est prépondérante en zone d'activités dédiée :



➤ Pour autant, la succession des lois SRU, ALUR et ELAN ont remis au centre de l'aménagement des territoires la notion de mixité sociale et urbaine. Encore trop peu de territoires concrétisent la mixité fonctionnelle à l'échelle d'une construction, d'une opération d'aménagement, d'un îlot ou d'un quartier ou d'une commune. Pourtant, elle permet de répondre pleinement aux objectifs de sobriété foncière et sera une condition essentielle à l'atteinte des ambitions du ZAN.

Enjeux

➤ **Dans le cadre du ZAN, les enjeux et besoins de mixité urbaine seront logiquement amplifiés car la ville sera, demain, le principal gisement de foncier pour les activités économiques, à travers les formes suivantes :**

- **Le maintien des activités économiques en ville** en conservant les activités industrielles présentes au sein des tissus urbains, en veillant à leur bonne intégration dans la ville, en organisant le recyclage de friches industrielles vers une diversification des activités et des fonctions.
- **La réintroduction des activités en centralités**, au plus près des habitants, des services et des équipements ; via des leviers réglementaires (des PLU facilitateurs), opérationnels et programmatiques (des opérations d'aménagement mixtes).
- **Le développement de la mixité d'usage sur des espaces monofonctionnels** : en faisant muter une zone commerciale insérée dans la ville vers un quartier urbain mixte ou en installant des activités productives au sein de quartiers dévolus à l'habitat par exemple.

C'est à toutes les échelles de la ville (de l'immeuble au quartier en passant par l'îlot) que la mixité fonctionnelle doit être mise en œuvre et doit permettre ainsi une intensification des usages, une limitation de l'artificialisation des sols et le maintien de la fonction économique au cœur des territoires. La capacité à rendre compatible à la fois les activités et fonctions différentes et les constructions évolutives et adaptables, est en jeu.



Des exemples en faveur de la mixité fonctionnelle :

LEVIER RÉGLEMENTAIRE : UN PLU FACILITATEUR POUR RÉINTRODUIRE DE L'ACTIVITÉ EN VILLE.

//// ---- Exemple du PLUM de Nantes Métropole (44)

Face à une rareté de l'offre de foncier économique en zone d'activités, Nantes Métropole a engagé, dans son PLUM, une réflexion pour favoriser le développement des activités et leur insertion dans la ville. Le règlement prévoit une majoration des hauteurs pour encourager la mixité des fonctions en zone urbaine (accueil d'artisanat et locaux d'activités).

Le règlement de la zone urbaine mixte (Um) qui couvre une large partie du territoire urbanisé métropolitain, autorise aussi les constructions relevant de la sous-destination « Industrie » à condition qu'elle soit compatible avec le fonctionnement du quartier (activités industrielles de type artisanat de production).

[A noter : le code de l'urbanisme classe l'artisanat de production – ex. peintre, plombier, couvreur- dans la sous-destination « industrie »]

LEVIER RÉGLEMENTAIRE : UN PLU VOLONTARISTE POUR MAINTENIR DE L'ACTIVITÉ PRODUCTIVE EN VILLE.

//// ---- Exemple du PLU de Chemillé-en-Anjou (49) avec pastillage UY en centre-ville ou à ses franges

Au sein des Mauges, les entreprises industrielles ont longtemps façonné le paysage des coeurs de bourgs, de villes et côtoyé les habitations. Depuis les années 80-90, certaines ont fait le choix ou ont été incitées à transférer leur outil de production dans les zones d'activités aménagées sur le territoire face au développement des quartiers pavillonnaires. D'autres,



Source : extrait du plan de zonage de la commune de Chemillé (49)

dans l'impossibilité de le faire pour des raisons techniques, financières ou de localisation, ont pu se maintenir au plus près des habitations et des équipements.

Le PLU de Chemillé-en-Anjou maintient un zonage UY avec des possibilités d'évolution à des entreprises situées au sein ou en frange d'espaces urbains ou à urbaniser, en tenant compte de la proximité des habitations, d'une capacité de desserte en équipements adaptés et des enjeux environnementaux. Une bande inconstructible permet dans certains cas de créer une zone tampon et d'amoindrir les nuisances potentielles. Ce choix politique d'affirmer le développement économique en ville, en parallèle du développement des zones d'activités, participe au maintien d'une mixité fonctionnelle.

LEVIER RÉGLEMENTAIRE : RENFORCER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET POLARISER LE COMMERCE AU SEIN DES CENTRALITÉS.



source : PLUi ALM - OAP Centralités Avrillé (49)

//// ---- Exemple de l'OAP Centralités du PLUi d'Angers Loire Métropole (49)

Le Plan local d'urbanisme intercommunal d'Angers Loire Métropole intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation novatrice, dite OAP Centralités. L'objectif ? Développer, conforter ou renforcer les centralités du territoire à partir de principes d'aménagement pour en faire les lieux privilégiés de mixité fonctionnelle et d'intensité urbaine. 79 centralités sont définies, chacune d'elles possède un rayonnement différent qui dépend essentiellement du niveau d'attractivité des services proposés par les commerces et

équipements qui les composent. Les activités économiques dont les commerces trouvent toute leur place dans ces orientations, en lien avec l'offre de logements, les services et équipements, les espaces publics, les mobilités, le paysage et patrimoine urbains.

Chaque centralité est déclinée sous la forme d'une fiche qui comporte :

- un contexte pour mieux comprendre les problématiques rencontrées sur les centralités et d'appréhender ainsi chaque projet au regard de ces situations ;
- des objectifs à atteindre accompagnés d'une cartographie.

Dans ces centralités, les commerces doivent s'implanter prioritairement en continuité des agglomérats commerciaux existants. Aussi, en cohérence avec les objectifs définis pour chaque centralité, les nouveaux commerces, équipements et services s'implanteront prioritairement dans les centralités existantes ou en projet. La création de nouvelles cellules commerciales devra être justifiée au regard des pratiques des usagers et de l'organisation du territoire.

MAINTIEN D'ESPACES ET D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES DANS LE CADRE D'UN PROJET URBAIN

//// ---- Exemple du projet urbain Bas Chantenay à Nantes (44)

Secteur industriel historique de la ville de Nantes situé en bord de Loire et à l'intérieur du périurbain, le quartier Bas Chantenay fait l'objet d'un projet urbain ambitieux. Alors qu'il aurait pu se détourner de sa vocation économique initiale, ce projet vise à



Bas Chantenay à Nantes (44) - CCI 44

conserver l'activité industrielle tout en lui donnant un caractère innovant et en la diversifiant. Le projet a pour but aussi d'amener de nouveaux flux (touristiques, habitat), et mettre en avant le patrimoine de bord de Loire et les espaces publics. D'anciennes friches industrielles (ancienne salle à tracer et cale du chantier naval, usine électrique...) sont réhabilitées pour accueillir de nouvelles activités tertiaires, logistiques et productives autour notamment de la filière nautique et de l'économie maritime.

RENOUVELER LES ESPACES COMMERCIAUX VERS DAVANTAGE DE MIXITÉ D'USAGE



Orvault (44) - CCI 44

//// ---- Exemple du projet de transformation de la route de Vannes sur Nantes Métropole (44)

Entrée ouest de l'agglomération nantaise, la « Route de Vannes » constitue aujourd'hui un des principaux pôles commerciaux d'envergure régionale autour de l'équipement de la maison. Entièrement intégré au tissu urbain et relié par les transports collectifs, cette « zone » commerciale va être transformée vers un quartier urbain plus dense et mixte, associant notamment davantage de logements, des activités de services et une place beaucoup moins forte attribuée à la voiture et aux espaces de stationnement.

Le projet vise à sortir d'une approche monofonctionnelle, pour développer la ville de demain sans avoir à artificialiser de nouveaux espaces et en développant une mixité d'usages (habiter, travailler, consommer, se déplacer...).

DÉVELOPPER DES PROGRAMMES ET DES OPÉRATIONS MIXTES « ACTIVITÉS – LOGEMENT »

//// ---- Saint-Philbert -de-Bouaine (85)

Avec la volonté de regrouper les commerces pour maintenir voire renforcer l'offre commerciale, et y associer la création de logements pour donner une nouvelle dynamique au centre-bourg, la municipalité a complètement revu l'aménagement de la place Verdon : ancienne place dédiée désormais pour l'essentiel au stationnement. Après un premier immeuble composé de 3 cellules commerciales et cinq logements sociaux à l'étage livré en 2021, un nouvel immeuble sera livré en 2024 et comportera en rez-de-chaussée cinq cellules commerciales et 21 appartements aux niveaux supérieurs. Le premier niveau sera réservé aux seniors.



Mairie de Saint-Philbert-de-Bouaine (85)

//// ---- Exemple du programme AXEL d'Angers Loire Habitat (49)

Il y a quelques années, Angers Loire Habitat, office public de l'habitat, fait le choix d'investir dans un quartier en devenir. L'opération immobilière AXEL est sortie de terre en 2022 au cœur la ZAC « Quai St Serge », nouveau lieu de vie, d'habitat, de loisirs, d'activités tertiaires et universitaires à Angers desservi par le tramway. L'AXEL se situe au cœur d'un ensemble immobilier mixte : un bâtiment composé de 3 500 m² de bureaux, locaux commerciaux et d'activités, un bâtiment de 170 logements étudiants, un bâtiment de 30 logements familiaux, un immeuble de 14 logements dédiés aux jeunes actifs ainsi que d'un sous-sol de 88 places de stationnement.

La mixité fonctionnelle, sociale et urbaine a été pensée à



Côté Maine - AXEL Saint Serge Angers (49) - Angers Loire Habitat

l'échelle du bâtiment tertiaire ainsi qu'à celle de l'îlot en prise direct avec son environnement urbain renouvelé et densifié.

//// ---- Louverné : Reconstruire la ville sur la ville (53)

Louverné, commune de 4 300 habitants de la 1^{ère} couronne lavalloise, a fait le pari d'un renouvellement urbain ambitieux pour redynamiser son centre-ville composé d'un bâti ancien, plus ou moins dégradé et peu fonctionnel, et d'une friche artisanale.

Le fil conducteur : reconstruire la ville sur la ville avec une forte mixité fonctionnelle et sociale pour développer l'attractivité résidentielle et commerciale.

L'enjeu, la dépollution de la friche artisanale (un ancien garage poids-lourds) qui a nécessité d'importants travaux, suivie de la déconstruction du bâti ancien pour enfin reconstruire 130 logements avec en pied d'immeubles 9 cellules commerciales (1 200 m²).

Aujourd'hui, Louverné a remporté son pari, son centre-ville revit et a retrouvé un dynamisme avéré.



Centre bourg Louverné (53) - CCI 53