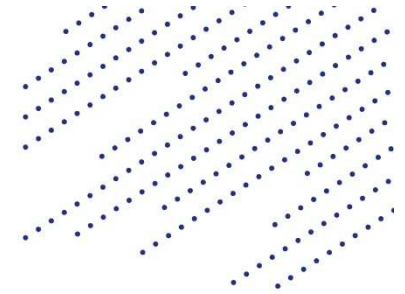




les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



DEVELOPPER SON ECONOMIE PAR UNE APPROCHE VERTUEUSE DU FONCIER

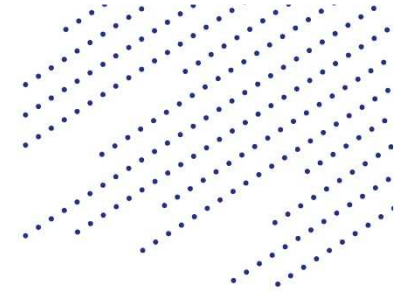
Vous êtes au bon endroit

Veillez patienter quelques instants, nous faisons les derniers réglages techniques et nous commencerons bien à 9h30





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



DEVELOPPER SON ECONOMIE PAR UNE APPROCHE VERTUEUSE DU FONCIER

Deux cycles de rencontres organisés en parallèle et qui s'articulent pour créer une dynamique régionale :

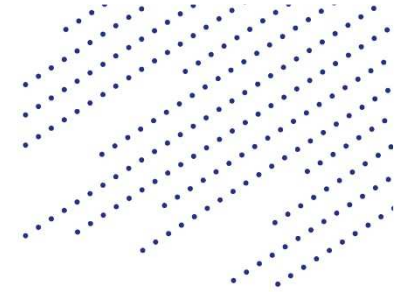
- 9 rencontres sur les Centralités (6 déjà réalisées)
- 5 rencontres sur le Foncier (3 déjà réalisées)

Des supports de capitalisation à venir: newsletters trimestrielles, vidéos, fiches capitalisation par rencontre, centre de ressource, annuaire des professionnels....





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



DEVELOPPER SON ECONOMIE PAR UNE APPROCHE VERTUEUSE DU FONCIER

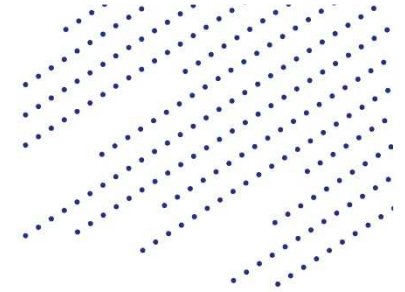
Rencontre n° 4 du 20 avril 2021 / 9h30-12h

- *Comment optimiser la gestion du foncier économique ?*
- *Quels partenaires et ressources mobilisables sur mon territoire, pour bien gérer le foncier, puis l'aménager?*
- *Quels financements? Quels montages ?*
- *Quelles sont les stratégies et les outils à disposition des territoires pour mobiliser et densifier le foncier économique ?*





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



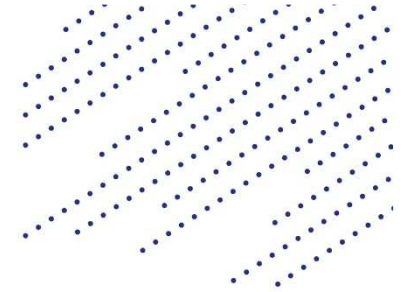
Pour une rencontre animée en toute sérénité...

- ♦ N'oubliez pas de **couper vos micros et vos caméras** pendant les présentations pour éviter les bruits externes durant les interventions et réduire la bande passante: l'animateur le fera arbitrairement si des parasitages sont détectés
- ♦ Pensez à indiquer vos **NOM Prénom – Structure** dans votre interface visio (afin d'éviter les pseudos ou « anonymes ») et de permettre votre identification lors des échanges
- ♦ N'hésitez pas à **poser des questions directement sur le chat** (onglet « converser ») pendant les interventions
- ♦ Des temps d'échanges sont prévus entre les interventions , ainsi qu'un temps final avec tous les intervenants et les organisateurs
- ♦ Vous aurez les supports diaporama présentés, pour diffusion et relecture, et **une fiche de capitalisation** sera ensuite éditée et communiquée





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Droit à l'image

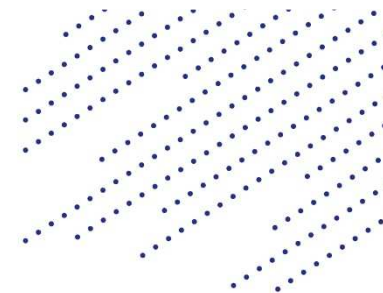
- ◆ Pour information la rencontre va être **filmée et enregistrée**
- ◆ L'objectif est de permettre **un visionnage en ligne** pour l'ensemble des présents et absents à ces rencontres
- ◆ L'enregistrement sera ainsi disponible sur **une plateforme en ligne gérée par la Région et sur une chaine YouTube dédiée**
- ◆ Si vous souhaitez être certains de ne pas apparaître du tout sur cet enregistrement (ni à l'écran ou sur les conversations), vous pouvez dès à présent:
 - Couper votre caméra pour la durée de la rencontre
 - Vous renommer en anonyme pour ne pas faire apparaître votre identité



Programme



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



9H30 Accueil & Quiz Introductif

9H45 Enjeux de la restructuration des ZAE en Bretagne et accompagnements proposés par **l'EPF de Bretagne**

10H00 La reconversion d'un site industriel en un pôle de développement économique, **Commune de Chateaubourg (35)**

10H30 Sobriété foncière : Explorer et rendre possible le renouvellement des parcs économiques existants par **l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN)**

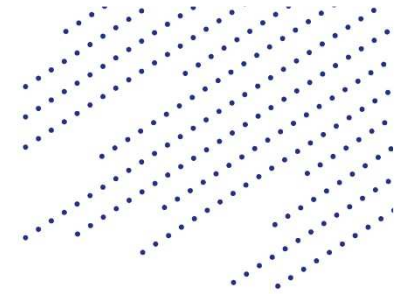
11H00 L'optimisation du foncier économique des Zones d'Activités - **Auray Quiberon Terre Atlantique (56)**

11H30 Fin des rencontres Foncier Responsable N°4





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

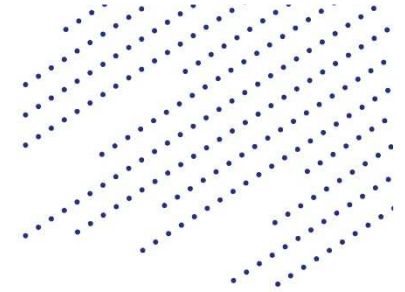


QUIZZ INTRODUCTIF





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



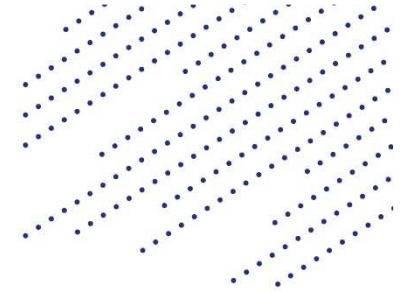
1. La Bretagne compte 1208 communes et 59 EPCI, mais combien existe-t-il selon vous de Zones d'Activités Economiques (ZAE) à l'échelle régionale ?

- A. 756 ZAE
- B. 1 024 ZAE
- C. 1 587 ZAE





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



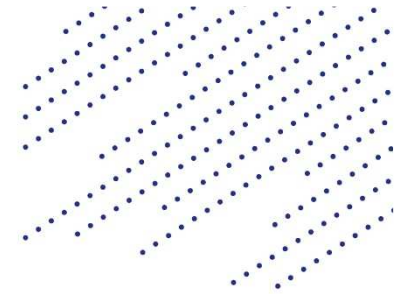
1. La Bretagne compte 1208 communes et 59 EPCI, mais combien existe-t-il selon vous de Zones d'Activités Economiques (ZAE) à l'échelle régionale ?

Réponse C – Il existe **1 587 ZAE** bretonnes, soit plus que de communes !





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



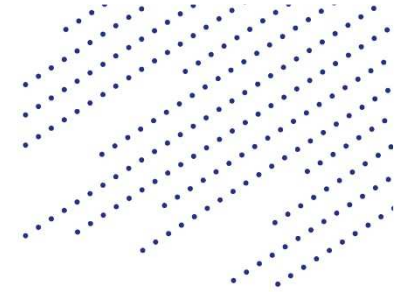
2. Quels est le type de ZAE (Zone d'activités économiques) le plus présent en Bretagne, en nombre ?

- A. Les zones tertiaires et commerciales
- B. Les zones mixtes
- C. Les zones artisanales
- D. Les zones industrielles





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



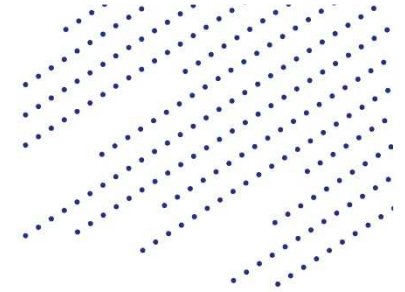
2. Quels est le type de ZAE (Zone d'activités économiques) le plus présent en Bretagne, en nombre ?

Réponse B – En Bretagne, **les zones à vocation mixte** (ou polyvalentes) sont les plus fréquentes avec (36 % des ZA), suivies des zones artisanales (22 %).





les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



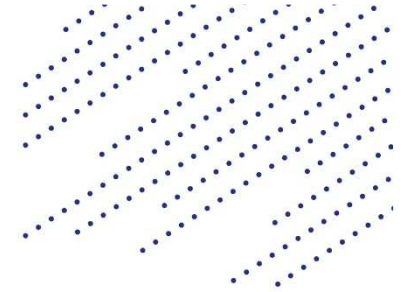
3. Accueillir de nouvelles activités nécessite de disposer d'un volume de terrains, viabilisé et immédiatement commercialisable, que l'on appelle:
le foncier disponible en ZAE.

Par rapport à la totalité des ZAE, quelle est la part (en surface) du **foncier disponible en ZAE** en Bretagne ?

- A. 3%
- B. 6%
- C. 8%
- D. 10%



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



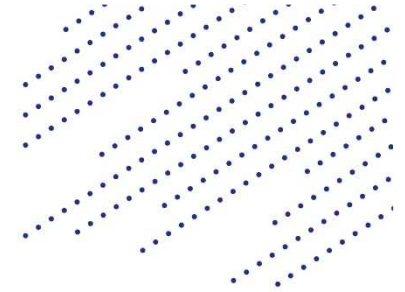
3. Accueillir de nouvelles activités nécessite de disposer d'un volume de terrains, viabilisés et immédiatement commercialisable, que l'on appelle: Le foncier disponible en ZAE. **Quelle est la surface totale de foncier disponible en ZAE sur la Bretagne ?**

Réponse D – Les surfaces immédiatement disponibles représentent en moyenne **10 % de la superficie globale des zones d'activités**. À l'échelle de la Bretagne, on estime à 2 800 ha le foncier disponible en ZAE.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

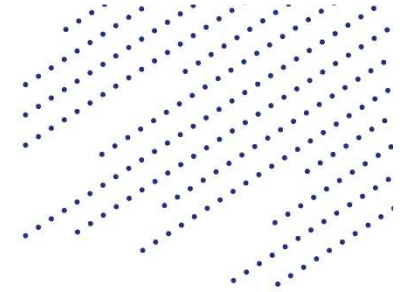


4. Combien d'emplois sont générés en moyenne sur une ZAE (Zone d'Activité Economique) en Bretagne ?

- A. 250 emplois
- B. 450 emplois
- C. 850 emplois
- D. 1050 emplois



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



4. Combien d'emplois sont générés en moyenne sur une ZAE (Zone d'Activité Economique) en Bretagne ?

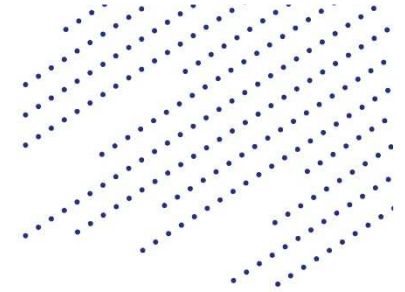
Réponse B – 450 emplois en moyenne par ZAE en Bretagne, répartis au sein de 31 établissements.

**<https://www.bretagne.cci.fr/economie-et-territoires/amenagement-du-territoire/les-zones-d-activites-en-bretagne>*





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



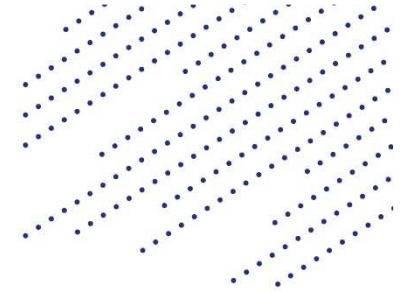
5. De quelle entité administrative relève la décision d'instituer une **TFC (Taxe sur les friches commerciales)** pour les commerces vacants ou inexploité ?

- A. C'est obligatoire sur tout le territoire national
- B. La région
- C. Le département
- D. La commune





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



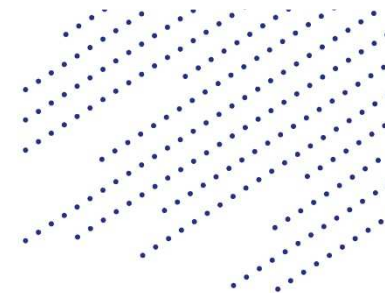
5. De quelle entité administrative relève la décision d'instituer une **TFC (Taxe sur les friches commerciales)** pour les commerces vacants ou inexploité ?

Réponse D – Les communes peuvent, sur délibération, instituer une taxe sur les friches commerciales.





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Enjeux de la restructuration des ZAE en Bretagne et accompagnements proposés par l'EPF Bretagne

Jean-Christophe POUSSIN
Etablissement Public Foncier de Bretagne

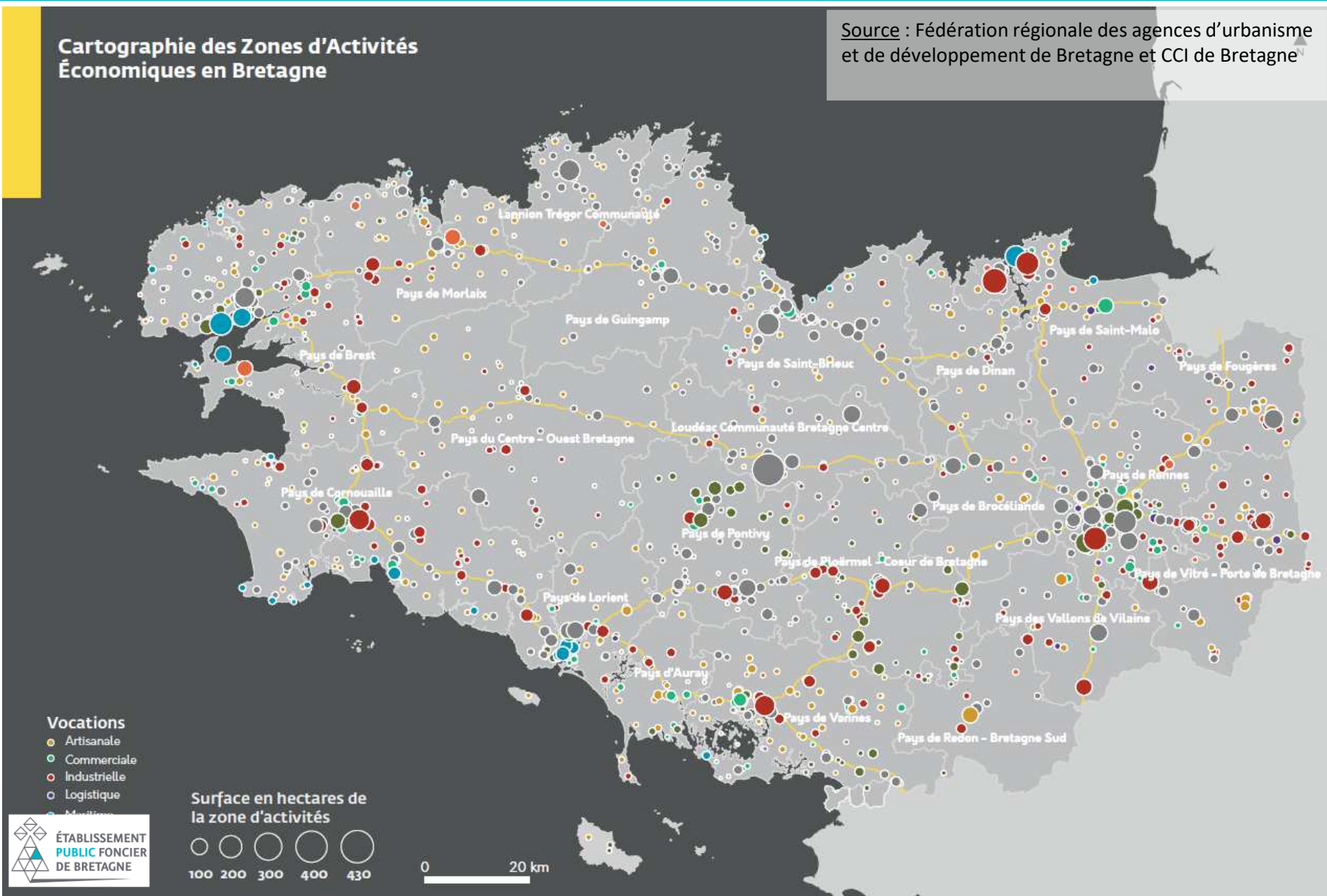


1.587 ZAE en Bretagne



Cartographie des Zones d'Activités Économiques en Bretagne

Source : Fédération régionale des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne et CCI de Bretagne





Accueillant 30 à 40% de l'emploi régional

plus d'une ZAE par commune bretonne

Et énormément de potentiels d'optimisation foncière au sein des unités foncières.

(Bâti = 20% de l'occupation d'une parcelle en moyenne en ZAE)

+ des potentiels de recyclage foncier (présence de friches, locaux vacants...)

Exemples de réalités bretonnes





Synthèse du PPI 2021-2025

Optimisation foncières des ZA

- **Poursuite de l'accompagnement méthodologique pour l'analyse des potentiels d'optimisation foncière en ZA et accompagnement de l'EPF sur des études de restructuration de zones**
- Analyse des projets d'intervention en ZAE à l'appui d'une **grille d'analyse amont** des projets de restructuration et d'optimisation foncière de ZA à construire
- **Car nécessité d'un projet global et réfléchi de restructuration de la zone comme critère d'acceptation** pensé sur des **thématiques multiples (mobilités, paysage, environnement, mutualisation de services...)** et non uniquement sur la dimension foncière.

Centralités et activités économiques

- **Possibilité d'intervention sur des projets exclusivement activités économiques ou à dominante d'activités économiques (sauf maisons de santé, tiers-lieux à vocation dominante d'équipement)**
=> objectif réintégrer des activités économiques dans les centralités, rapprocher habitat-activités
- **Sur le commerce : intervention possible sur programmation 100% commerce en SdP dans le périmètre de centralité commerciale ou après expertise extérieure (CCI)**

Friches

- Accompagnement méthodologique sur un **outil de repérage des friches**
- Maintien d'une **intervention sur tout type de friche**
- **Travail en partenariat au repérage amont, et prise en compte du contexte local**

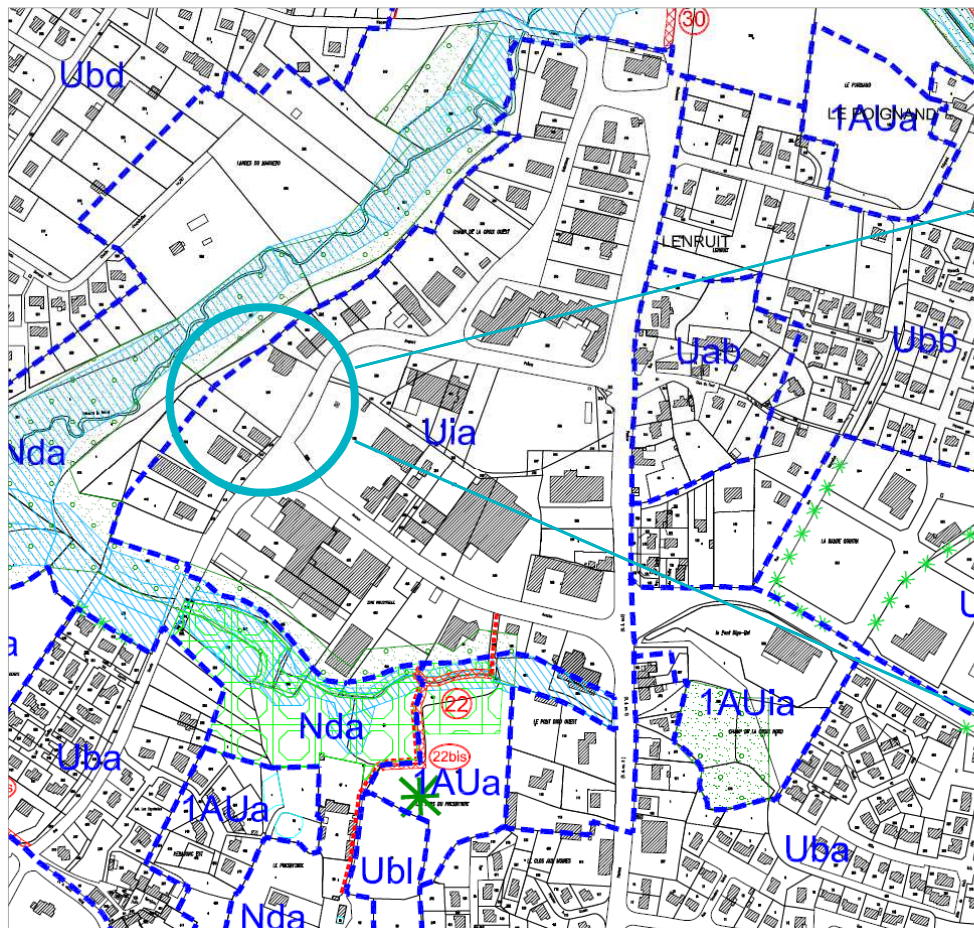
L'enjeu d'un travail de repérage des gisements au sein des parcelles



Identification de l'usage du foncier au sein d'un parc d'activités



Qualification du foncier à l'unité foncière (exemple)



Secteur 7 – potentiel de densification

Parcelle : XH 284
 Contenance : 4.900m²
 Propriétaire : Centre de contrôle Saint-Pierre - ROND POINT DE LENRUIT PONT DIGO 56230 QUESTEMBERT



Local commercial ou industriel de type commerce sans boutique.
 Propriétaire exploitant
 Année de construction 2010
 Surface : 888 m²
 Surface au sol densifiable (partie enherbée 3000m² - surface actuellement utilisée 1800m²)

Secteur 8 – usage stockage uniquement ?

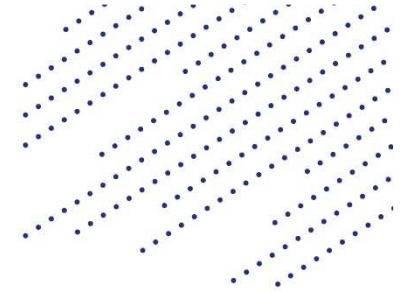
Parcelles XH 281, XH 282, XH 316 et XH 317
 Contenance : 1.880 m², 717 m², 87 m² et 39 m²
 Propriétaire : Du Parc - PR M LE JALLE RENE 0013 RUE LE BRUN ET MALARD 56230 QUESTEMBERT



XH 282 :
 Local commercial ou industriel de type local divers (atelier).
 Propriétaire exploitant
 Année de construction non renseignée
 Surface : 220 m²



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



La reconversion d'un site industriel en un pôle de développement économique : l'exemple de la friche Thalès

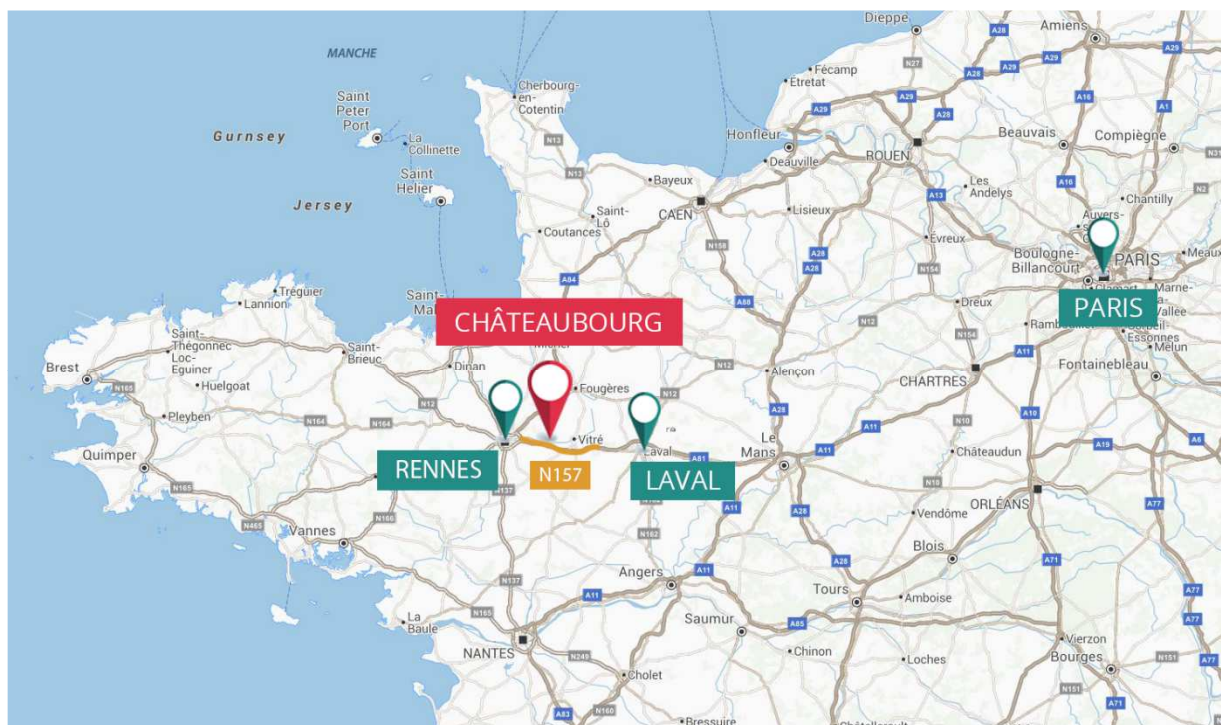
M. Teddy REGNIER
Maire de la commune de Chateaubourg (35)



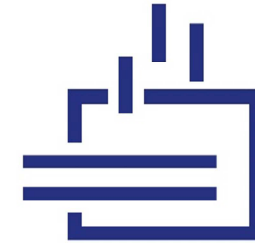
Présentation du territoire



- Ville dynamique située entre Rennes et Vitré ;
- Une population de 7 500 habitants ;
- Bassin d'emploi de 5 000 emplois ;
- Bassin de vie de 13 000 habitants.

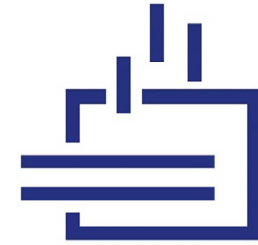


Emergence du projet de reconversion



- Départ de l'entreprise Thalès à l'automne 2010 (nombre de salariés 500 personnes) ;
- Une zone de 4,5 ha à reconvertir ;
- Choix de la maîtrise foncière par la Commune.

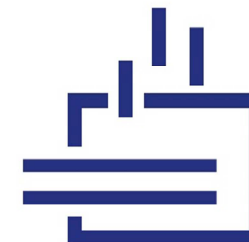
Etapes clés du projet



Chronologie du projet de reconversion :

- 2011 - Conventionnement avec l'établissement public foncier de Bretagne pour le portage foncier pour 5 ans ;
- 2013 - Etude préalable de reconversion du site (analyse et enjeux, diagnostic technique du site et du bâti, étude pré-opérationnelle par lot) ;
- 2015 - Démolition du bâtiment B2 ;
- 2017 - Durée de portage allongée à 9 ans ;
- 2020 - Fin du portage foncier.

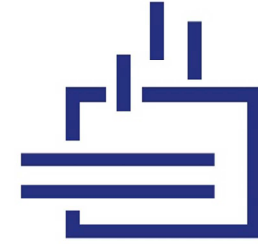
Etapes clés du projet



Ventes



Bilan et perspectives



Bilan :

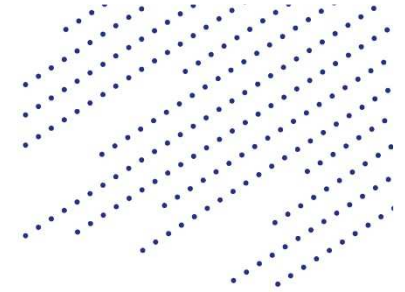
- Projet à perte ;
- Un foncier optimisé ;
- De belles entreprises ramenant de l'emploi et en plein développement.

Perspectives 2021/2022 :

- Division du parking pouvant accueillir 3 nouvelles entreprises ;
- Commercialisation en finalisation ;
- Total : 9 entreprises sur tout le site.



les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Sobriété foncière : Explorer et rendre possible le renouvellement des parcs économiques existants par l'Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN)

Mme Jessica BEAUGUITTE
Directrice du Pôle Economie territoriale et coopérations
Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise (AURAN)





Sobriété foncière : Explorer et rendre possible le renouvellement des parcs économiques existants

Cycle - Les territoires innovent pour un foncier responsable
20 avril 2021

Jessica Beauguitte

Directrice du Pôle Economie territoriale et coopérations

AURAN

Au sommaire

Comprendre, inventorier, connaître

Diagnostiquer les parcs existants, un préalable à la réflexion intercommunale

Saisir, classer, prioriser les opportunités

Donner du relief à ces espaces vides

Transformer, agir avec, accélérer

Entre intensification des usages et extension, les stratégies d'accueil des entreprises à renouveler



**COMPRENDRE
INVENTORIER
CONNAITRE**

**Diagnostiquer
les parcs
existants,
un préalable
à la réflexion**

LES PARCS D'ACTIVITÉS : UN RÔLE MAJEUR POUR RÉPONDRE AUX BESOINS D'ACCUEIL DES ENTREPRISES

En matière de foncier économique, le débat doit réinterroger nos planifications futures. Une sensibilisation est à mener au plus vite pour favoriser des changements de culture et de pratique, quand le foncier économique, c'est :

- » Une mine de fausses bonnes idées
- » Une responsabilité collective de forte artificialisation sur le développement des dernières années
- » Une évolution du modèle très attendue avec des enjeux de vieillissement des parcs et de leur requalification vont de plus en plus se manifester
- » Des parcours résidentiels d'entreprises et de salariés qui gagnent en complexité
- » Des outils existants, mais partiels ou imprécis

Rappel : les parcs d'activités ne sont pas les seuls espaces de développement économique.

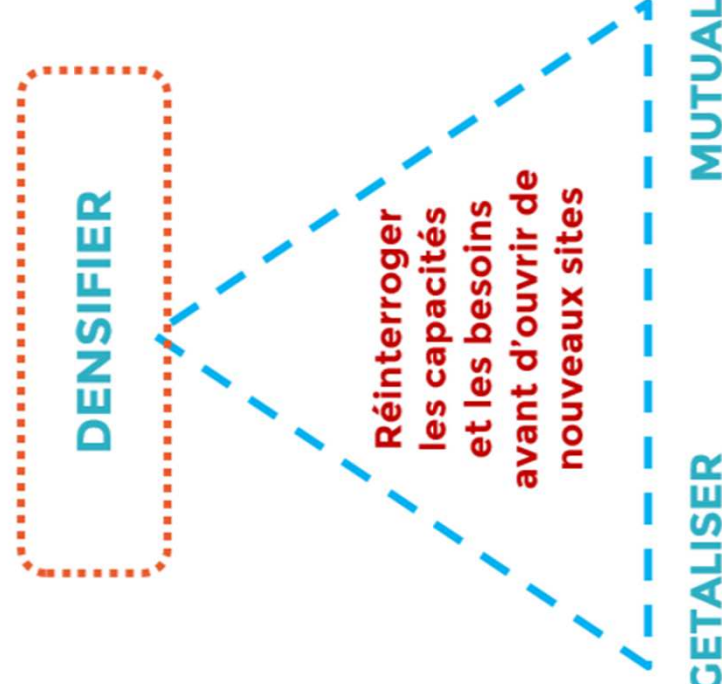
- » Articuler les parcs avec les autres sites du territoire, notamment les centralités, et jouer la carte de la complémentarité pour offrir un maximum de diversité d'offre aux entreprises

UN CONTEXTE DE « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » INCITANT À REPENSER LA DYNAMIQUE DES ZONES D'ACTIVITÉS



Limiter la progression de l'artificialisation

1. Ne pas ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser prévues dans les documents d'urbanisme
2. Réduire le besoin en extension -> mobiliser davantage les capacités au sein des enveloppes déjà artificialisées
3. Réduire les zones d'extension -> optimiser le foncier dans les futures zones d'activités plus vertueuses
4. Renaturer les espaces artificialisés



Un triple enjeu pour les ZAE :

- Répondre aux demandes d'implantation des entreprises exogènes
- Garantir le développement des entreprises déjà implantées sur le territoire tout en améliorant la qualité des zones d'activités
- Limiter la pression sur le foncier et de l'immobilier pour les entreprises

CHANGER NOTRE MANIÈRE D'APPRÉHENDER LES ZONES D'ACTIVITÉS

Comment dégager à court, moyen et long termes des espaces de développement économique répondant aux besoins variés des parcours d'entreprises ?

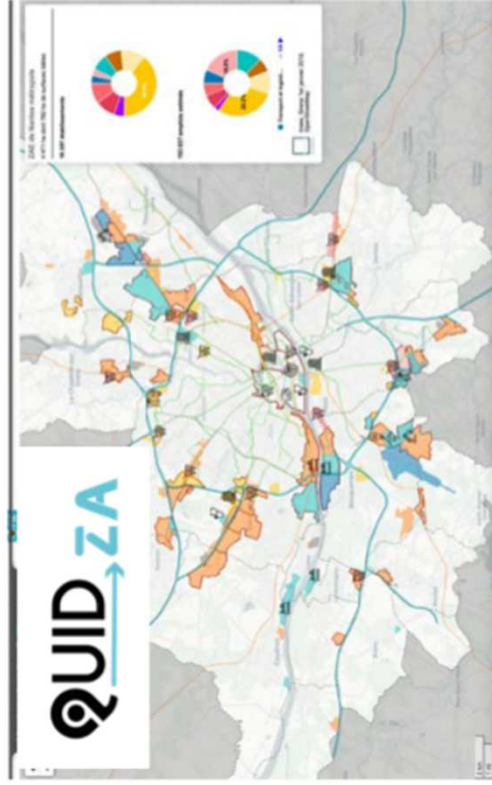
Au-delà du seul m² disponible, quelle forme, quels services, quelle qualité ?

- Développer une offre adaptée aux besoins des entreprises
- Anticiper l'obsolescence des sites
- Se mettre en capacité de densifier et développer des capacités dans l'existant
- Identifier et prioriser les sites à optimiser et / ou requalifier
- Renforcer la qualité des zones d'activités pour une performance globale

Approfondir la connaissance pour :

1. Expérimenter de nouvelles formes d'immobilier
2. Identifier et négocier de nouvelles disponibilités foncières
 - En extension
 - En création
 - **En optimisation de l'existant >>>**
3. Renouveler l'offre de services aux entreprises
4. Favoriser une mutualisation de certaines de leurs pratiques

UNE OBSERVATION DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE COMME SOCLE DES RÉFLEXIONS STRATÉGIQUES



<https://www.auran.org/sites/default/files/cartes/ofie/index.html#>



Occupation économique

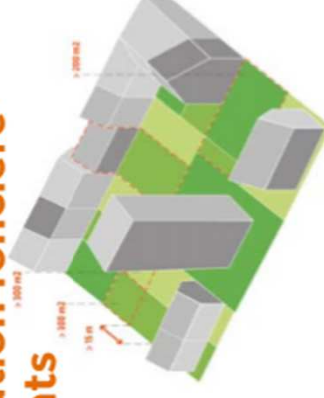
- Ouvrir une base de réflexion commune à l'ensemble des parcs d'activités
- Identifier les problématiques propres à chacun
- Prioriser les leviers publics à mobiliser à différentes échelles du territoire



- + Potentiel énergétique
- Biodiversité
- Îlot de chaleur
- Fiscalité
- ...



Consommation foncière et gisements



Qualité et fonctionnalités



L'ANALYSE A LA PARCELLE DES ESPACES VIDES

METHODE AURAN

1 Une analyse statistique
en partie automatisée

GISEMENTS BRUTS

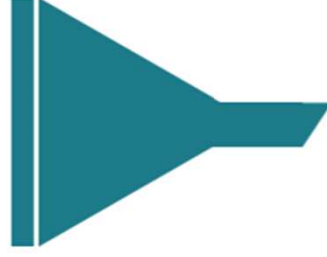
Gisements nus

Délaissés sans usages

2 Une analyse qualitative

GISEMENTS CONTEXTUALISES

Connaissance terrain, règles en vigueur



3 ..

RÉSERVER UNE ANALYSE APPROFONDIE UNE FOIS L'ENSEMBLE DES TRAVAUX PRIORISÉS
EXEMPLE : ETUDE DE REQUALIFICATION

- permis de construire ou projets fléchés
- parkings / stockage
- bassins d'orage
- espaces verts protégés

Caractérisation des espaces non bâtis végétalisés, imperméabilisés ou passe d'être construits

Espace sous-utilisés



L'ANALYSE STATISTIQUE DU POTENTIEL DE CHAQUE PARCELLE

METHODE AUDIAR



Méthode pour identifier les gisements « théoriques » de foncier d'activités

VOCATION ÉCONOMIQUE DES UNITÉS FONCIÈRES (UF)

Travail terrain et géomatique à chaque étape

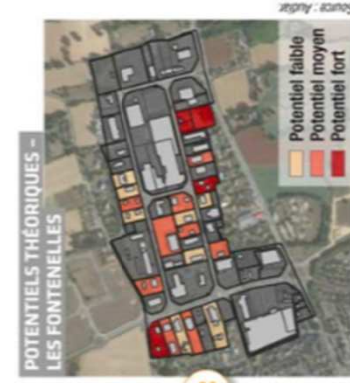
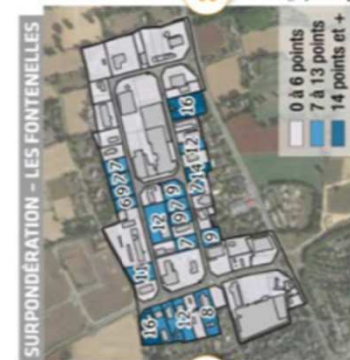
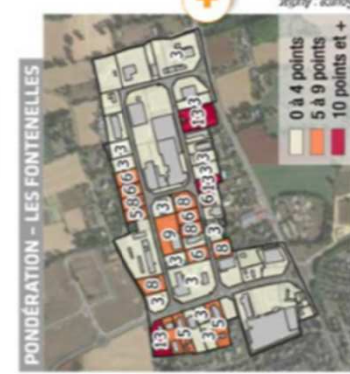
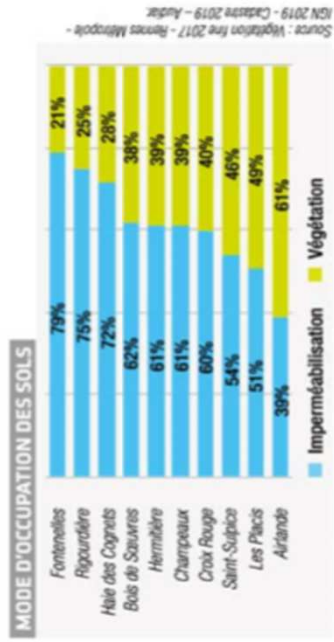
BUREAUX		AUTRES ACTIVITÉS	
OCCUPATION DES SURFACES DE BUREAUX SUR L'UNITÉ FONCIÈRE	Inférieur à 0,3 Entre 0,3 et 0,6 Supérieur à 0,6	0 3 6	Foncier bien optimisé Foncier à optimiser Foncier non optimisé avec réserve foncière
ÂGE DES BUREAUX	Avant 1980 Entre 1980 et 2000 Après 2000	6 3 0	Foncier non optimisé avec réserve foncière
EMPLOI SALARIÉ	1 emploi ou plus ou sans information Pas d'emploi	3 6	Foncier à optimiser (parking/stockage surdimensionné)
UNITÉ FONCIÈRE NON OCCUPÉE	Vacance structurelle Vacance conjoncturelle	3 6	1 emploi ou plus ou sans information

PONDÉRATION		PONDÉRATION	
EMPLOI SALARIÉ	1 emploi ou plus ou sans information	EMPLOI	1 emploi ou plus ou sans information
UNITÉS FONCIÈRE	Vacance structurelle (+ 3 ans) Vacance conjoncturelle (- 3 ans)	SALARIE	Pas d'emploi
NON OCCUPÉE	Lot non construit	UNITÉS FONCIÈRE	Vacance structurelle (+ 3 ans) Vacance conjoncturelle (- 3 ans)
HABITAT	Terrain à aménager (agricole ou naturel)	NON OCCUPÉE	Lot non construit
	Présence d'habitat sur l'UF	HABITAT	Terrain à aménager (agricole ou naturel) Présence d'habitat sur l'UF

SURF- PONDÉRATION	
5 points ou plus	Unités foncières avec

SURFACE DES UNITÉS FONCIÈRES	
INFÉRIEURE À 3 000 M ²	1
ENTRE 3 000 ET 6 000 M ²	3
SUPÉRIEURE À 6 000 M ²	6

NOTE FINALE	POTENTIEL
0 À 5	Aucun potentiel
6 À 8	Potentiel faible
9 À 12	Potentiel moyen
PLUS DE 13	Potentiel fort



Intervention 20 avril - Cycle « Les territoires innovent pour un foncier responsable »



LES OPPORTUNITÉS LIÉES AUX ESPACES VIDES

- **Adapter la taille des lots disponibles en les redécoupant (lots restants)**
- **Intensifier l'usage des espaces non commercialisables au sein du parc (U)**
 - Optimiser l'espace public (voirie / desserte / parking) Ex : penser le parking dans l'espace public permettrait d'optimiser la taille des lots en n'y prévoyant plus d'espaces de parkings
 - Optimiser les fonctions écologiques et récréatives des espaces résiduels
Ex : Espace de déambulation autour d'un bassin d'orage, disposition d'agrès dans un espace boisé classé...
 - Limiter les îlots de chaleur : *un véritable débat à poser sur la fonction qu'occupe la zone économique au sein du territoire*
- **Valoriser les espaces avec contraintes réglementaires**
 - un espace protégé bien mis en valeur peut permettre de renforcer l'intégration paysagère et le patrimoine environnemental du site
- **Optimiser ou mutualiser les espaces de parkings**
 - Petits parking diffus de chaque entreprises ?
 - Penser des locaux d'activités ou des fonctions au-dessus des grands parkings de zones commerciales ?
- **Réorganiser des espaces de stockage plus sobres**
 - Démarches auprès des entreprises concernées pour évaluer les possibilités d'optimiser et de valoriser leur foncier

**SAISIR, CLASSER,
PRIORISER LES
OPPORTUNITES**

**Donner du
relief à ces
espaces vides**

STRUCTURER L'INTERVENTION DE LA COLLECTIVITÉ ET LA PRIORISER : PLUSIEURS PERSPECTIVES LIÉES AUX ESPACES VIDES

Des ha d'opportunités mais tous les gisements ne seront pas mobilisables
et ce qui le pourront ne le seront pas forcément à court terme

La nature de l'intervention
Selon :

La nature des espaces vides

- » La mobilisation des gisements nus
- » L'optimisation des espaces sans usages
- » L'intensification des espaces sous-utilisés
- » La valorisation des espaces sous contraintes réglementaires

La maîtrise du foncier

- » Maîtrise publique
- » Maîtrise privée
- » Maîtrise mixte (groupe de gisements contigus)

Le zonage

- » Zone d'extension urbaine
- » Zone de renouvellement urbain

L'opportunité à intervenir
En fonction de :

Le contexte généré par le vide

- » Gisement important à lui seul
- » Groupe de gisements contigus de natures variées constituant une surface importante une fois rassemblés

La proximité d'une activité

« stratégique » pour le dév. éco .

Notion de « stratégique » à discuter, par exemple :

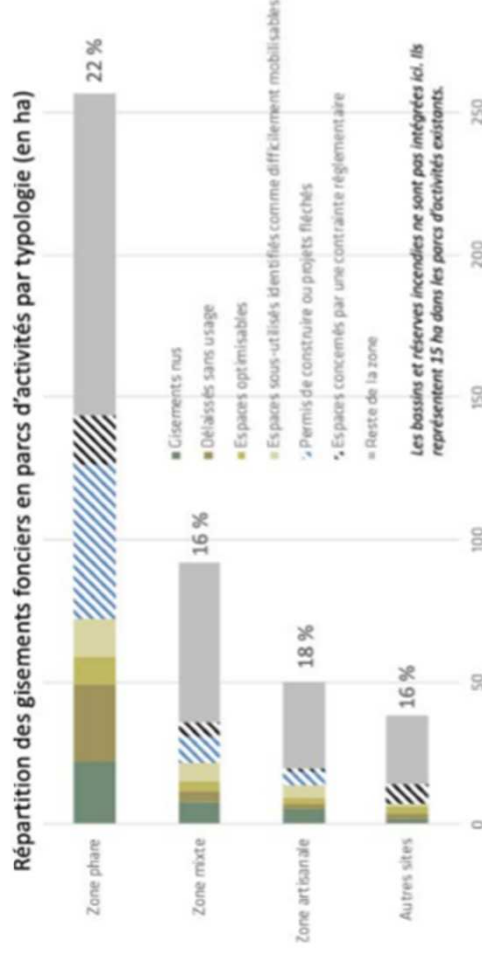
- » Les opportunités de relocalisation d'activités industrielles à venir
- » Les opportunités d'accueil de nouvelles entreprises dont les activités sont ciblés par la stratégie de dév. éco ou complémentaires avec les activités existantes
- » La question d'activités présentes en ZAE qui pourraient être placées en centralité et libérer de l'espace

DES PROFILS D'OPTIMISATION DIFFÉRENCIÉS QUI RESSORTENT : POSER DES JALONS STRUCTURANTS

-> **Repérer les zones d'activités avec le plus de :**
gisements nus,
délaiés sans usage,
espaces optimisables

-> **Identifier des espaces spécifiques qui pourront faire effet de levier pour accélérer la transformation des parcs**

>> Synthèse à l'échelle de chaque parc et à l'échelle de l'intercommunalité



Valoriser du foncier au service
du développement de
l'entreprise

Valoriser les grandes parcelles
nues en jouant la carte de la
mutualisation

Regrouper des fonciers deux
fonciers pour faire aboutir un
projet

Valoriser du foncier privé dans le
cas d'un transfert d'activités

Valoriser les petites parcelles
nues en optimisant et
superposant les volumes

Valoriser un foncier privé en
maintenant l'établissement en
divisant la parcelle

-> **Tester certaines faisabilités pour « donner à voir » et sensibiliser les entreprises**

DIFFÉRENTS CAS DE FIGURES A ARTICULER AU SEIN D'UN SCHEMA D'ENSEMBLE INTERCOMMUNAL



La valorisation du foncier au service du développement d'une entreprise déjà présente

Mettre en évidence le potentiel
d'extension dans le respect des
règles

Outils à saisir par la collectivité :

- dialogue avec le propriétaire
- adaptation du PLU pour permettre la densification de la parcelle (ex : marges de recul)

DIFFÉRENTS CAS DE FIGURES A ARTICULER AU SEIN D'UN SCHEMA D'ENSEMBLE INTERCOMMUNAL

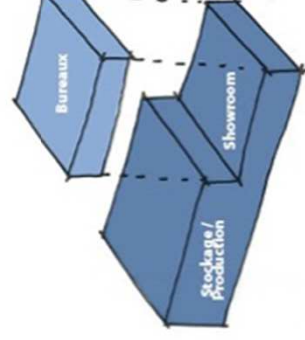
La valorisation des petites parcelles nues

Jouer la carte de l'optimisation et de la
superposition des volumes

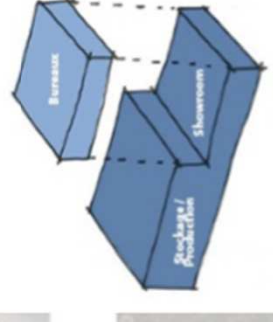
Offrir un effet vitrine

Outils à saisir par la collectivité :

- Dialogue avec le propriétaire
- Adaptation du PLU pour permettre l'optimisation de la parcelle au besoin



DIFFÉRENTS CAS DE FIGURES A ARTICULER AU SEIN D'UN SCHEMA D'ENSEMBLE INTERCOMMUNAL



La valorisation et la densification de grandes parcelles nues

Favoriser une superposition des volumes

Jouer la carte de la mutualisation :

- Accès, Stationnement
- Retournement poids lourds
- Gestion des eaux pluviales
- Mise en valeur des franges
- Espaces de détente ...

Outils à saisir par la collectivité :

- Acquisition de la parcelle pour maîtriser son devenir ou dialogue avec le porteur de projet
- Cahier de prescriptions pour orienter les porteurs de projets
- Adaptation du PLU pour permettre l'optimisation de la parcelle

DIFFÉRENTS CAS DE FIGURES A ARTICULER AU SEIN D'UN SCHEMA D'ENSEMBLE INTERCOMMUNAL



La valorisation d'un foncier privé avec le maintien de l'activité existante

Maintenir une entreprise et lui permettre de valoriser son foncier/ division du foncier pour densification

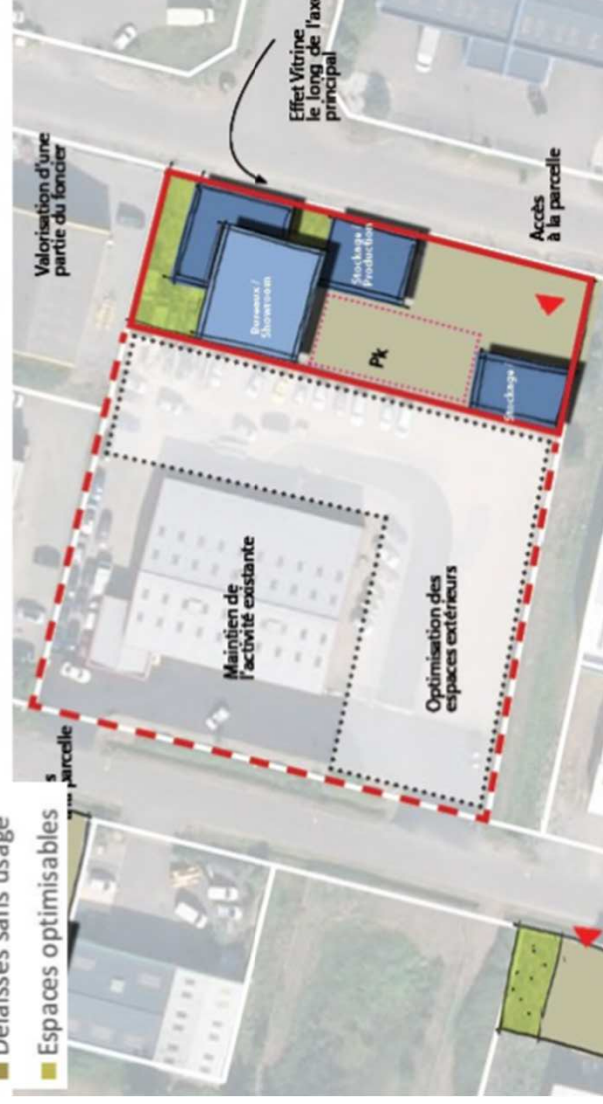
Travailler sur une optimisation des espaces extérieurs :

- Stationnement
- Stockage
- Voie de desserte

Offrir un effet vitrine

Outils à saisir par la collectivité :

- Dialogue avec le propriétaire
- Adaptation du PLU pour permettre l'optimisation de la parcelle



DIFFÉRENTS CAS DE FIGURES A ARTICULER AU SEIN D'UN SCHEMA D'ENSEMBLE INTERCOMMUNAL

La valorisation d'un foncier privé dans le cas d'un transfert d'activité

Valoriser le bâti existant

Découper le parcellaire en fonction de la taille de la parcelle

Favoriser une optimisation des espaces extérieurs

- Stationnement
- Stockage
- Voie de desserte

Offrir un effet vitrine

Outils à saisir par la collectivité :

- Dialogue avec le propriétaire
- Adaptation du PLU pour permettre l'optimisation de la parcelle



DIFFÉRENTS CAS DE FIGURES A ARTICULER AU SEIN D'UN SCHEMA D'ENSEMBLE INTERCOMMUNAL



Regrouper deux fonciers pour faire aboutir un projet

Découper le parcellaire en fonction de la taille de la parcelle

Favoriser une optimisation des espaces extérieurs

- Stationnement
- Stockage
- Voie de desserte

Offrir un effet vitrine



Outils à saisir par la collectivité :

- Acquisition de la parcelle pour maîtriser son devenir ou dialoguer avec le porteur de projet ?
- Adaptation du PLU pour permettre l'optimisation de la parcelle



**TRANSFORMER
AGIR AVEC
ACCELERER**

**De l'inventaire
à une
stratégie
d'accueil
nouvelle
génération**

TRANSFORMER LES ZONES D'ACTIVITÉS : UNE VÉRITABLE CONDUITE DE CHANGEMENT À ORGANISER

Gouvernance territoriale

- ▶▶ Consolider le partage d'informations entre communes et intercommunalité sur l'évolution des zones d'activités (ex : anticipation du départ d'une entreprise)
- ▶▶ Faire remonter à l'intercommunalité les projets d'implantation et de développement des entreprises sur les zones d'activités

Fonctionnement

- ▶▶ Evaluer la capacité VRD maximale des zones pour permettre la densification
- ▶▶ Penser la réversibilité des locaux et l'évolutivité des aménagements dès la conception du projet

Connaissance

- ▶▶ Mettre en place un outil collaboratif et réactif permettant de recenser l'offre et la demande et d'assurer le suivi des marchés fonciers et immobiliers
- ▶▶ Etudier la rentabilité de la requalification et des nouvelles implantations qui en résulteraient

Coopérations et animation

- ▶▶ Accompagner les entreprises dans le passage d'une culture de la propriété à une culture de l'usage du foncier
- ▶▶ Sensibiliser les chefs d'entreprise à l'urgence de la densification et de la transformation qualitative

UN PANEL D'OUTILS EXISTANTS À ADAPTER AU REGARD DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ENGAGÉE

Urbanisme réglementaire et PLU

- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- Marges de recul
- Implantation du bâtiment sur la parcelle

Urbanisme opérationnel et projets urbains

- Zone d'aménagement concerté (ZAC)
- Association foncière urbaine (AFU) de remembrement
- Bail emphytéotique, bail à construction...

Fiscalité et finances

- Taxe et versement pour sous-densité (VSD)
- Contrat de vente avec option partielle ou une caution de vente avec conditions
- Prime à la densité

Gouvernance et dialogue

- Association de chefs d'entreprises
- Bureaux d'accueil pour mettre en relation propriétaires et porteurs de projets
- Maîtrise d'ouvrage transversale

DES MODALITÉS D'INTERVENTIONS MULTIPLES A ARTICULER POUR RENFORCER LES MARGES DE MANŒUVRE

- Des **acquisitions** ciblées mais aussi des outils alternatifs à l'acquisition
 - Travailler à la maîtrise directe de certains gisements stratégiques quand cela est nécessaire pour renforcer les filières stratégiques et pour les besoins d'aménagement et de remembrement
- Une **densification** du foncier déjà maîtrisé ou maîtrisable
- Une **priorisation des fonciers mutables** en fonction des projets des entreprises

Les interventions pour optimiser le foncier dans une zone d'activités existante ne peuvent se faire que progressivement et nécessitent de disposer de

- Une **stratégie d'accueil** des entreprises
- Une **stratégie foncière** pour suivre la trajectoire prise par l'intercommunalité
- Un **dispositif d'observation** globale du foncier et de l'immobilier d'entreprises.



EN RÉSUMÉ

- Réduire l'artificialisation des sols sans compromettre les chances de développement de l'emploi réinterroge les capacités et les réels besoins des entreprises en matière d'espace et d'organisation, avant d'ouvrir ou d'étendre de nouveaux sites.
- L'inventaire et la **qualification des espaces vides** permettent de dévoiler **différentes facettes du potentiel d'optimisation foncière** en zones d'activités. Les **gisements fonciers** identifiés offrent un **potentiel de renouvellement de l'offre au sein-même des enveloppes de développement économiquement existants**.
- Ce potentiel pourra être mobilisé par des actions multiples adaptées au contexte locale et, pour certains espaces dans des délais plus courts qu'une extension ou création de zone d'activités.
- L'ensemble des gisements ne sera pas mobilisés dans la totalité pour l'accueil ou le développement d'activités, mais ils pourront faire levier pour **améliorer la qualité globale des parcs d'activités**, notamment dans le cadre d'une valorisation écologique.
- Au-delà de la lutte contre l'artificialisation des sols et du développement de surfaces économiques, **d'autres enjeux à considérer pour s'assurer d'une bonne performance des zones d'activités** : îlot de chaleur, performance énergétique, services mutualisés, animation...

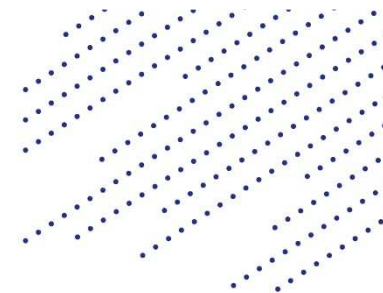
Agence d'urbanisme de la Région nantaise (AURAN)

Jessica Beauguitte

Directrice du pôle Economie et coopérations

jessica.beauguitte@auran.org

avril 2021



L'optimisation du foncier économique des Zones d'Activités

Mme Agnès PAUVERT

Responsable Adjointe du service Développement Economique

M. Nicolas NOISETTE

*Stagiaire, Etudiant en Master 2 Aménagement et Urbanisme des
territoires littoraux (Master AUTELI - Lorient)*

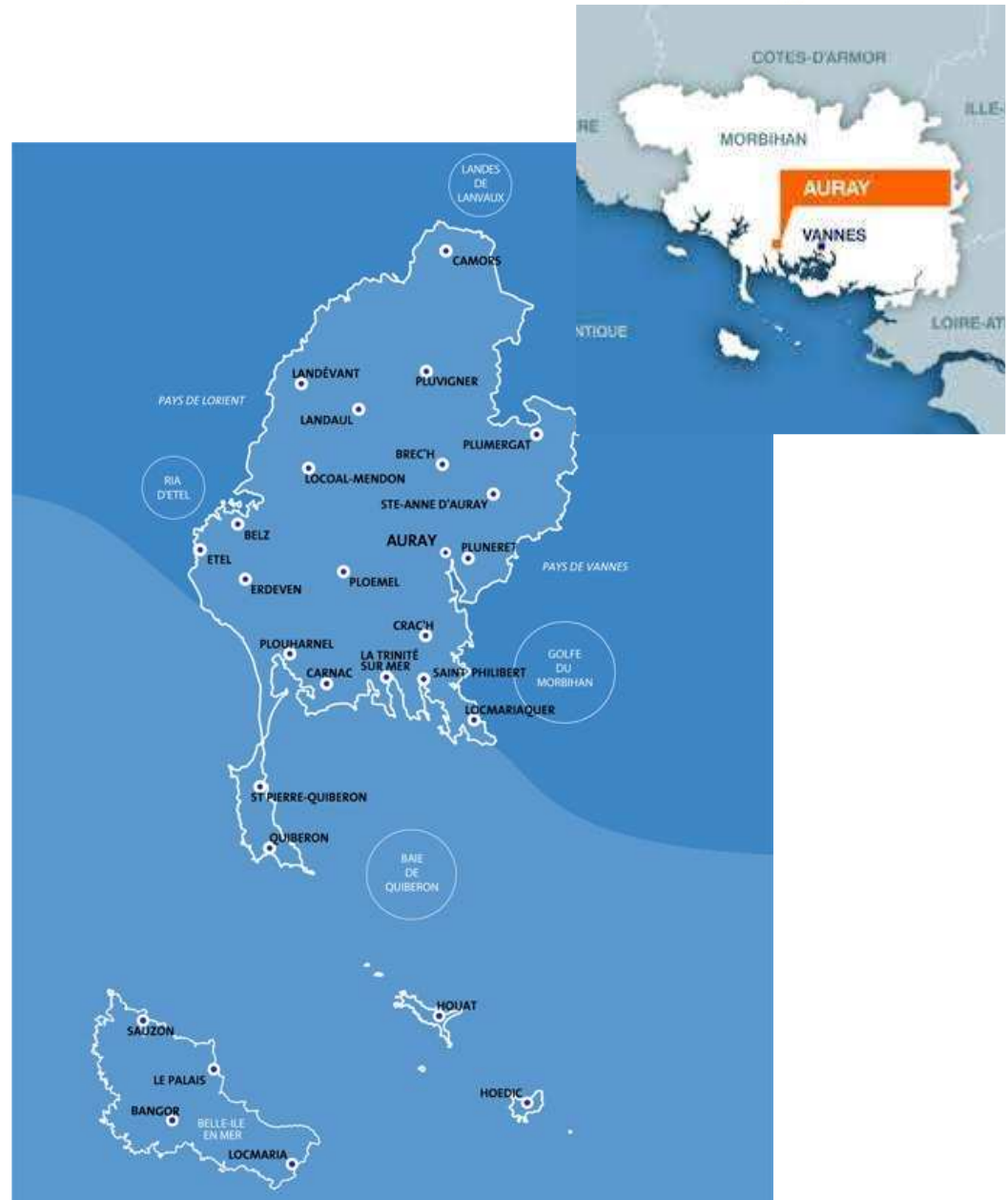
Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique

Le Pays d'Auray

Deux EPCI :

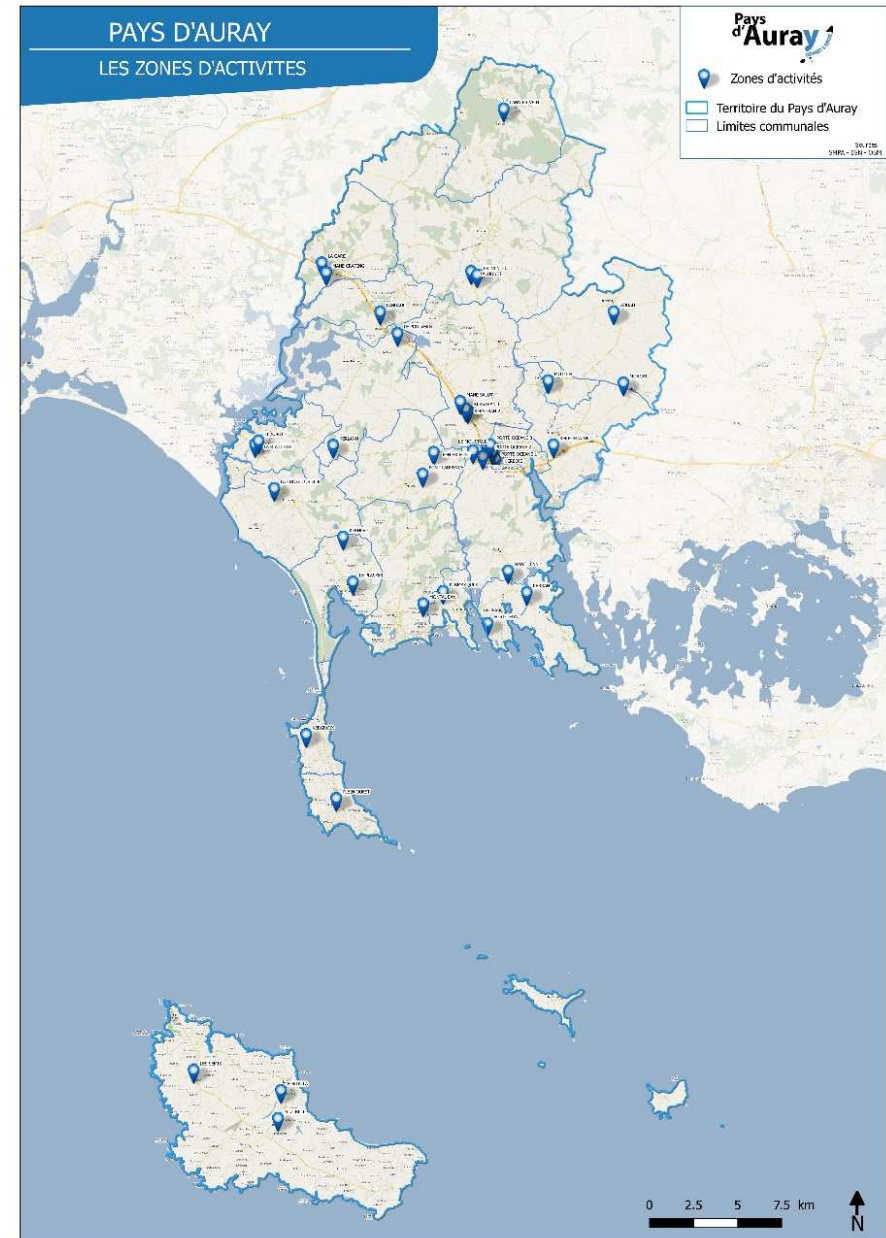
- Auray Quiberon Terre Atlantique
- Belle Ile en mer

Composés de 28 communes, habitées par 90 000 habitants

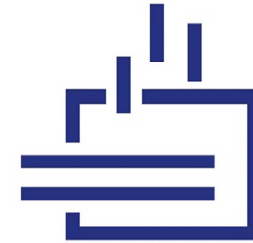


Le Pays d'Auray

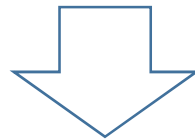
- 38 parcs d'activités
- 420 ha de foncier
- 7 ha commercialisables
repartis sur 5 communes
- Extensions de P.A très
contraintes et aucune réserve
foncière



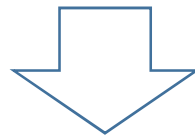
Le contexte de l'étude lancée en 2015



SCoT approuvé à l'unanimité en avril 2014

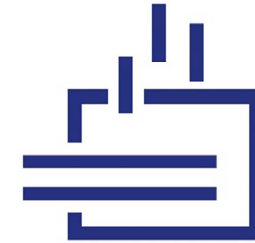


Constat : une économie dynamique confrontée à des surfaces disponibles qui s'amenuisent impactant l'attractivité du territoire.
(*rapport de présentation du SCOT*)



Objectif : soutenir le développement économique par une offre foncière adaptée, notamment en exploitant les capacités urbaines existantes

Etude stratégique et opérationnelle



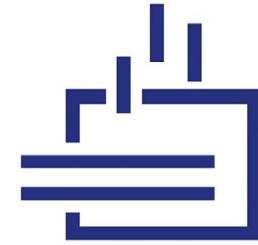
Pilotage et suivi technique :

Etude pilotée par le Pays d'Auray avec l'appui technique du service développement économique d'Auray Quiberon Terre Atlantique et le soutien en ingénierie de l'EPFR

Durée et financement :

Etude conduite sur 18 mois, livrée en fin d'année 2016, financée par la Pays d'Auray, la Région Bretagne et l'EPFR

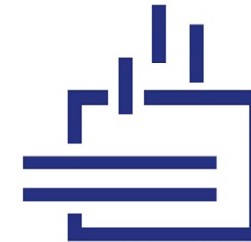
Etude stratégique et opérationnelle



Son contenu :

1. Diagnostic complet des parcs d'activités existants
2. Projet / scénarii d'optimisation foncière sur 12 P.A prioritaires
3. Définition d'une boîte à outil foncier et d'un plan d'action stratégique

1. Analyse des parcs d'activités



Etude potentiels de mutabilités ZA - AQTA : Fiche d'analyse spécifique

KERFONTAINE

Caractéristiques générales de la zone
LEGENDE
 - Zone ZA
 - Bâti bâties homogènes : anciennes
 - Concentration au cœur de la zone
 - Vies principales
 - Vies secondaires
 - Entrée de zone
 - Point de vue et hauteur des photographies

PLUNERET

DETAIL DES VIES
 - Parc d'activités
 - Résidentiel
 - Degrés-faible
 - Mixte
 - Commerce
 - Industrielle
 - Services
 - Parc d'activités

Zone composite, principalement commerciale, associant des unités importantes au sud (hypermarché, Gif, concession Renault) et des unités plus petites et diversifiées. Architecture de faible hauteur et peu homogène. Bâti fonctionnel ; quelques bâtiments avec une qualité architecturale plus importante. Présence de maisons support d'activités commerciales et de services. Nombreux contacts avec le tissu résidentiel.

n°1

n°2

n°3

Caractéristiques

Surface : 18,2 ha
Date de création :
Nature de la zone :
 Artisanale Industrielle Commerciale Tertiaire Nautique

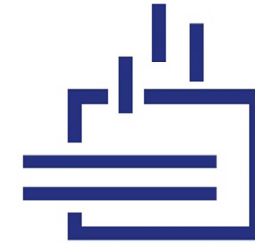
Nombre d'entreprises : 78
Nombre d'emplois : 400
Projets d'extensions ou de requalification : non

Nombre moyen d'entreprises par zone d'activité sur le territoire d'AQTA : 20 soit une moyenne de 2 entreprises/Ha
Nombre d'entreprises par hectare sur la zone:

Moins de 2	De 2 à 4	Plus de 4
------------	----------	-----------

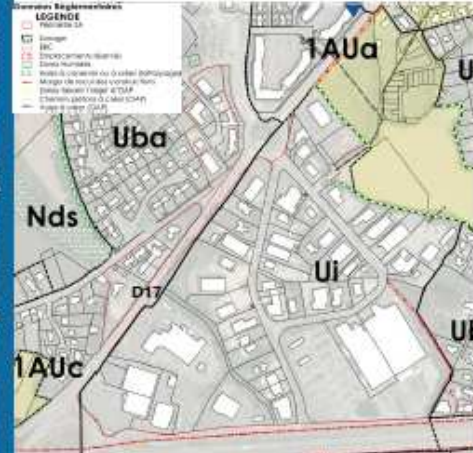
Emprise moyenne des espaces privés par zone d'activité sur le territoire d'AQTA : 77%
Emprise surface privée : 89 %

1. Analyse des parcs d'activités



Etude potentiels de mutabilités ZA - AQTA : Analyse de la zone

Rapport espace public/privé (en m2) (Répartition des occupations des sols (en m2))



Analyse réglementaire

Le parc est concerné par deux types de zonage : U1 correspondant aux zones urbaines destinées aux activités et installations professionnelles, industrielles, commerciale et artisanales de toute nature ; et la zone Uba destinée principalement à l'habitat en périphérie du bourg. En limite nord-est, plusieurs haies protégées au titre de la Loi Paysage. Elles séparent le parc de la zone 1AUa, inscrite dans les OAP comme future zone d'habitat. Des voies à créer sur cette zone renforceront les liens avec le parc d'activité.



n°1

Analyse Paysagère

Les ambiances

Aménagement global de la zone : Une zone d'activité est dite « aménagée » lorsque son urbanisation a fait l'objet d'une réflexion, d'un projet global (aménagement paysager des espaces publics, présence d'une trame arborée intégrée ou créée, aménagement de circulations piétonnes) ; et « non aménagée » lorsque son développement n'est le fruit que d'une division parcellaire, privilégiant les espaces fonctionnels du site (quartiers, circulations).

Aménagement global		
Aménagée	Peu aménagée	Non aménagée
Très minérale	Équilibrée	Végétale

Situé en entrée de ville, en bordure d'une voie principale, le parc d'activité a un impact important sur la lecture de l'entrée d'agglomération. L'espace public est peu aménagé. La végétation est présente mais surtout en cœur d'îlot et en rive ouest, en accompagnement du ruisseau. Elle ne fait pas l'objet de traitements spécifiques.

Les points d'efs

Réseau piétonnier sur trottoirs		
Avec	Sans	
Réseau piétonnier en circulation douce		
Avec	Sans	
Desserte Transport en Commun		
Avec	Sans	
Signalétique		
Bonne	Moyenne	Insuffisante

Signalétique homogène sur l'ensemble de la zone : Présence de totems en entrée de zone, signalisation des numéros avec des couleurs par secteur, excepté à l'ouest de la D17. Les noms des sociétés ne sont pas spécifiés. Quelques chemins piétonniers sommairement organisés et peu fonctionnels (pas de cheminement traversant).

Les limites

Bonne		Moyenne		Insuffisante	

Les limites du parc et notamment celles nord, sont principalement sur rues, les clôtures sont grillagées et sans traitement spécifique. Les limites sur fond de parcelles d'habitation (à l'ouest et à l'est) sont constituées de haies souvent denses. Depuis la D17, la présence de végétation au nord du ruisseau crée une rupture visuelle avec la séquence précédente, très minérale, sans effort de qualification particulier de la limite sur voie. En rive nord, la zone d'activités jouxte un espace agro-naturel d'interface avec le tissu urbain, d'extension du centre bourg.

L'espace public

L'espace public se limite à la voirie. Les stationnements se font sur les espaces privés.

Éléments de nature

Présence d'un ruisseau très encaissé et peu visible. Sa végétation d'accompagnement prolonge une haie bocagère qui marque la limite ouest d'un tissu pavillonnaire riverain. Au nord et à l'est, présence en limite d'opération d'une trame bocagère.



CARTE ANALYSE PAYSAGÈRE ET D'USAGES



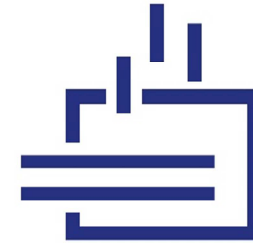
n°2

n°3

n°4

n°5

1. Analyse des parcs d'activités



tude potentiels de mutabilités ZA - AQTA : Analyse de la zone

Analyse des secteurs théoriques de foncier densifiable

- Périmètre de la zone
- Secteurs théoriques de foncier densifiable
- Bâti**
- Occupé
- Semble disponible
- A Louer
- A vendre
- Vide



Analyse foncière

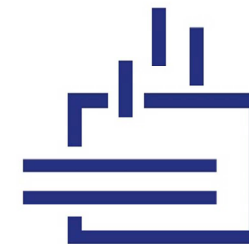
Typologie des principaux espaces libres identifiés (58473 m² soit 32% de la surface totale) :

Secteur	Analyse du caractère mutable
1	Espace de stationnement et de stockage du centre commercial.
2	Espace de stockage et de stationnement avec un bâti vacant potentiellement mutable, en limite de zone.
3	Espaces de stationnement pouvant être optimisés.
4	Espace de stockage et vert non aménagé et traversant, pouvant être le support d'un espace public.
5	Espaces en fond de parcelle, sans accès direct. Aujourd'hui support d'espaces verts paysagers avec un plan d'eau.
6	Coeur d'îlot avec espaces de stockage. Pas d'accès direct.
7	Aire de stockage pouvant être optimisée.

Analyse économique

Parc mixte et aux activités variées (dominante commerciale, mais également artisanat et services, voire industrie). Il représente un site à la fois important pour le Pays (18 hectares, près de 80 entreprises et 400 emplois) et saturé, le tout au contact des zones urbanisées et, ponctuellement, mité de maisons d'habitations, sous couvert d'artisanat. La sécurisation/gestion de ses flux et trafics internes, sa signalétique générale, son paysagement/verdissage (notamment des parties communes) et sa densification constituent des enjeux à appréhender.

1. Analyse des parcs d'activités



Les conclusions foncières de la phase 1 en chiffres ...

Surface totale des parcs d'activités	Surface à vendre (EPCI)	Potentiel foncier brut	Potentiel foncier net	Possibilités d'extension (PLU)
420 Ha	7 ha	160 ha	40 ha	50 ha

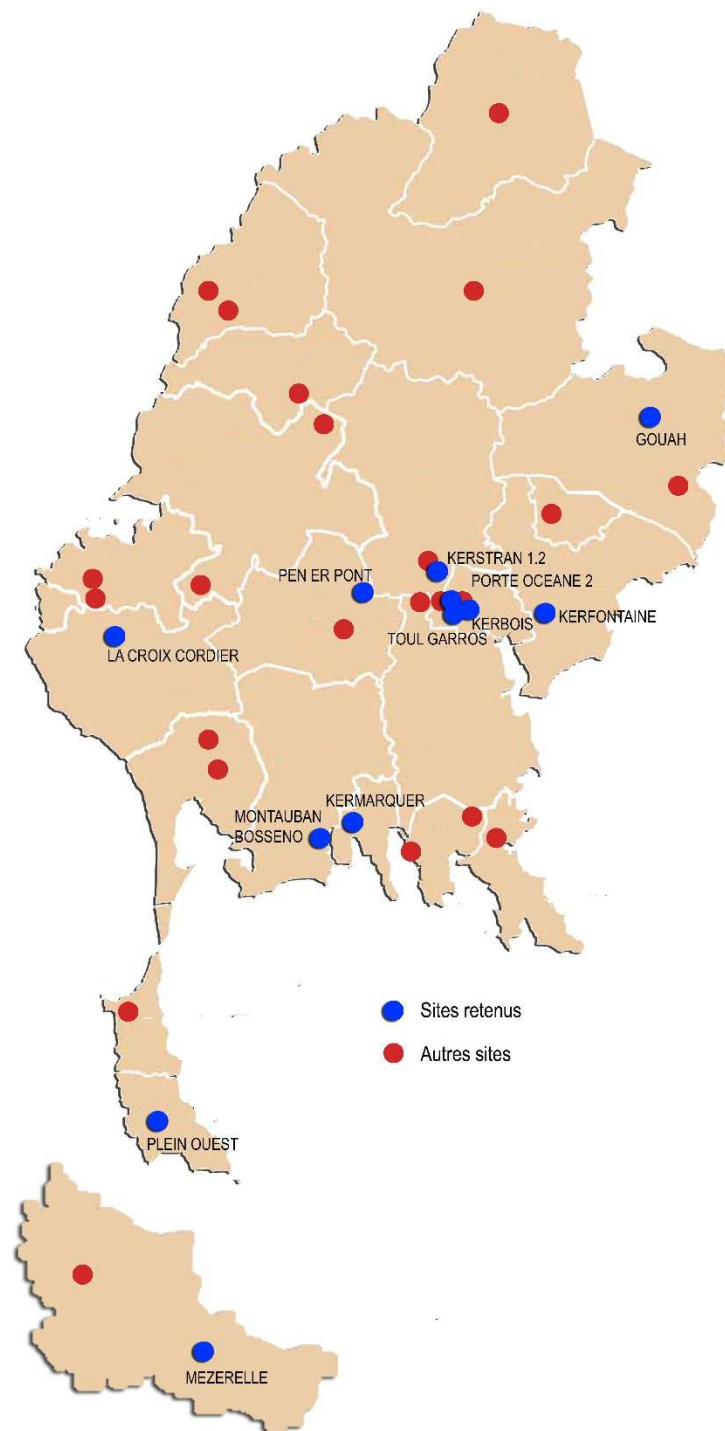
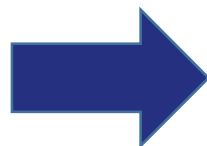
Sélection des sites pilotes

12 sites retenus au regard des enjeux et critères validés en phase 1, en vue de la réalisation de scénarii d'aménagement :

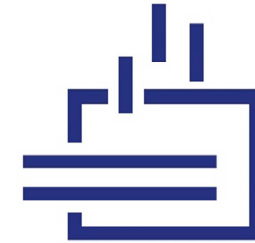
- Critères géostratégiques
- Critères fonciers et urbains
- Critères Economiques



- Mezerelle
- Plein Ouest
- Montauban-Bosseno
- Kermarquer
- La Croix Cordier
- Penn er Pont
- Kerstran (1&2)
- Toul Garros
- Porte Océanne 2
- Kerbois
- Kerfontaine
- Gouah



2. Les scénarii d'optimisation foncière



Etude potentiels de mutabilités ZA - AQTA : Présentation générale

PORTE OCEANE 2



Descriptif, typologie et enjeux

Zone au positionnement stratégique, au développement organisé, mixte avec orientations services et niches d'excellence, sous pression de la demande
 Zone tertiaire récente, aménagée en parc d'activités.
 La partie nord est aménagée, la partie centrale ne l'est pas encore, ce qui modifie la perception du site, creux aujourd'hui, plein demain.
Principaux enjeux identifiés : Bord de voie à fort trafic, optimisation du stationnement

Les secteurs théoriques de foncier densifiable

3 secteurs identifiés :

N°1 : parcelles libres de construction
 N°2 : Recul loi Barnier, qui résulte d'un projet dérogatoire à l'application de la loi Barnier. Il pourrait faire l'objet d'une renégociation visant à diversifier les usages du sol (parking, constructions ponctuelles, signal architectural)

Analyse des secteurs théoriques de foncier densifiable

- Périmètre de la zone
- Secteurs théoriques de foncier densifiable
- Statut**
- Occupé
- Semble disponible
- A louer
- A vendre
- Vide

Potentiels réels de mutabilité

L'analyse plus poussée des contraintes physiques, réglementaires, usuelles et fonctionnelles des secteurs théoriques de foncier densifiable a permis de dégager des secteurs réels de mutabilité :

N°1 : espace plan. Fait l'objet d'un projet immédiatement opérationnel
 N°2 : espace plan. Fait l'objet d'un projet immédiatement opérationnel : opération programmée pouvant être reconsidérée si le secteur 3 fait l'objet d'une démarche de projet loi Barnier modificative
 N°3 : recul loi Barnier : maîtrise foncière, mutabilité conditionnée par des critères d'environnement, de paysage; possibilité de développer du stationnement, une construction emblématique, d'aménager du déplacement doux et de faire un espace d'usage collectif.



Légende

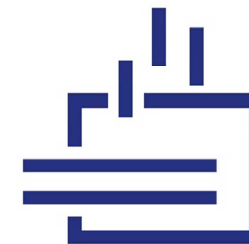
- Périmètre mutabilité identifié au sein des ZA
- Périmètre mutabilité issu de l'étude sur l'opération de foncier habitat ayant un intérêt pour le maintien du parc
- Périmètre mutabilité issu de l'étude sur l'opération de foncier habitat - vacants économiques à privilégier
- Périmètre mutabilité issu de l'étude sur l'opération de foncier habitat - vacants susceptibles à prioriser
- Secteur où la vacance naturelle ou agricole est à privilégier
- Potentiel foncier repéré dans le cadre de l'analyse du potentiel foncier pour l'habitat

- Occupé
- Semble disponible
- A louer
- A vendre
- Vide

AURAY



2. Les scénarii d'optimisation foncière



Etude potentiels de mutabilités ZA - AQTA : Présentation générale

3 Existant



4 Projet



Caractéristiques

Surface : 6,7 Ha
Surface de la nouvelle zone : 6,7 Ha

Nature de la zone :

Artisanale Industrielle Commerciale Tertiaire Nautique

Rouge : accentuation de la vocation

Surface foncière créée en densification : 2227,18 m²

Surface foncière créée en extension : 0 m²

Nombre d'entreprises possibles sur le périmètre densifié : entre 30 et 40

Analyse des dynamiques commerciales

Cette zone, située dans le prolongement de la zone Océane 1, à forte vocation commerciale, présente un développement économique fortement centré sur le tertiaire et le secteur des activités médicales et paramédicales. Au regard de ses contraintes générales de visibilité, d'accessibilité et d'éloignement des activités locomotives de la ZAE Kerbois et Océane 1, cette ZAE se prête mal à tout développement d'activités commerciales et de commerces alimentaires de détail. Il convient en conséquence de renforcer son caractère tertiaire et d'accueil préférentiel de divers équipements publics structurants et siège d'entreprises. Seul la création d'un nouvel échangeur la voie express et à l'Ouest de celui de Kerbois pourrait en modifier la donne et lui offrir de nouvelles possibilités de développement en matière commerciale, hôtelière et de loisirs sur un moyen et long terme.

Analyse économique

La valorisation de quelques parcelles disponibles sera un enjeu fort (imposant de la sélectivité), du fait, également de sa localisation avantageuse au contact de la N 165, qui en fait une vitrine économique du Pays d'Auray.

Explication du projet

- 1 - Affirmation de la zone PO2 comme vaisseau amiral des parcs communautaires
- 2 - Affirmation de son caractère tertiaire
- 3 - Vitrine urbaine à vocation économique
- 4 - Produire des prospects plus hauts (les besoins en stationnement sont satisfaits par du parking souterrain)
- 5 - Création d'espaces publics structurants
- 6 - Création de quatre bâtis signal pour dynamiser le visuel sur voie
- 7 - Modification des profils de la rive sur voie express (retalutage pour abaisser le talus)

Outils associés

6, 7 - Taxe de sous-densité sur les parcelles créées (TSD)

2, 3, 4, 5 - OAP

6, 7 - Modification du zonage

6, 7 - Renégociation loi Barnier

- Nouveau plan de gestion des EP

Bâti existant

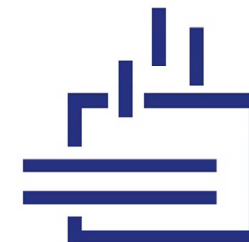
Bâti à créer

Négociation de la loi Barnier

OAP



2. Les scénarii d'optimisation foncière



Dureté foncière et temporalité d'action



Périmètre n°1				Périmètre n°2				Périmètre n°3						
Nombre de parcelles				Nombre de parcelles				Nombre de parcelles						
1				2				5						
Nombre de propriétaires privés				Nombre de propriétaires privés				Nombre de propriétaires privés						
0				0				0						
Nombre de propriétaires publics				Nombre de propriétaires publics				Nombre de propriétaires publics						
1 (Auray Communauté)				1 (Auray Communauté)				1 (Auray Communauté)						
Accessibilité				Accessibilité				Accessibilité						
mauvaise			moyenne	mauvaise			moyenne	mauvaise			moyenne	bonne		
Dureté foncière				Dureté foncière				Dureté foncière						
Forte		Faible		Forte		Faible		Forte		Faible				
1	2	3		1	2	3		1	2	3				
Enjeux urbains et économiques				Enjeux urbains et économiques				Enjeux urbains et économiques						
Fort		Faible		Fort		Faible		Fort		Faible				
1	2	3		1	2	3		1	2	3				
Projet a moyen terme				Projet a court terme				Projet a court terme						

- Affirmation de la zone PO2 comme vaisseau amiral des parcs communautaires. Ensemble des périmètres.
- Affirmation de son caractère tertiaire. Ensemble des périmètres.
- Vitrine urbaine à vocation économique. Périmètre 2.
- Produire des prospects plus hauts (les besoins en stationnement sont satisfaits par du parking souterrain). Périmètre 3.
- Création d'espaces publics structurants. Périmètre 2.
- Création de quatre bâtis signal pour dynamiser le visuel sur voie. Périmètre 1.
- Modification des profils de la rive sur voie express (retalutage pour abaisser le talus). Périmètre 1.

- Projet à court terme
- Projet à moyen terme
- Projet à long terme

3. La boîte à outils foncier



I. L'observatoire foncier

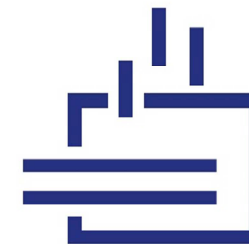
- Analyse du gisement et de la dureté foncière sur l'ensemble des P.A
- Qualification de l'intérêt stratégique d'une intervention
- Evaluation d'une enveloppe budgétaire pour opérer les préemptions

II. Les outils incitatifs

- Transfert du droit de préemption aux EPCI
- Sensibilisation et accompagnement des propriétaires privés / bourse aux locaux
- Le « package technique » en vue d'une négociation réussie avec les propriétaires privés
- Les partenaires « outils » avec lesquels contractualiser (EPFR, SPL, Caisse des dépôts ...) pour les acquisitions « amiables » mais également d'autorité

III. Les outils coercitifs

- La réglementation et les procédures d'urbanisme (OAP, Sursis à statuer, ZAD ...)
- Les leviers fiscaux : le versement pour sous densité

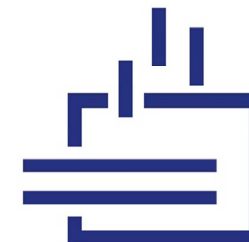


La création d'un outil SIG : Référentiel foncier économique

M. Nicolas NOISETTE

Stagiaire, Etudiant en Master 2 Aménagement et Urbanisme des territoires littoraux (Master AUTELI – Lorient)

La création d'un outil SIG : Référentiel foncier économique



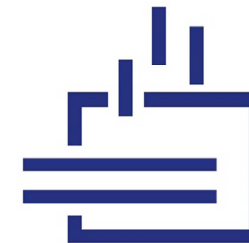
Objectifs à court terme :

- Créer un référentiel foncier numérique intégré au WEBSIG (outil)
- Profiter des sorties terrains pour actualiser les données des Parcs d'activités :
Lien avec la Bourse des locaux, bâti en vente ou en location
- Alimenter la nouvelle stratégie à venir en terme de gestion foncière et de projet de Parcs d'Activités

Objectifs à moyen terme :

- Créer un outil d'aide à la décision pour les projets d'extension et de requalification de Parcs d'Activités
- Créer un outil d'aide aux communes pour la révision et l'évaluation des PLU, PLUi, ainsi qu'au Pays d'Auray pour la révision et l'évaluation du SCOT

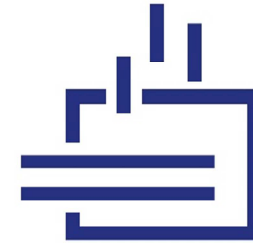
La création d'un outil SIG : Référentiel foncier économique



Le Principe d'identification :

1. **Potentiel foncier brut** comprenant tous les secteurs non bâtis quelques soit les contraintes environnementales (ex : Zone Humide) et quel que soit l'état d'usage du foncier (ex : zone de stockage ou grosse enveloppe de stationnement)) mais en retirant les incohérences relevées collectivement (ex : bout de foncier trop petit inférieur à 400 m²)
2. **Potentiel foncier net** à vocation économique qui pourrait être valorisé au moment de l'analyse

La création d'un outil SIG : Référentiel foncier économique



AURAY QUIBERON TERRE-ATLANTIQUE Observatoire des zones d'activités économiques

Thématiques Légende

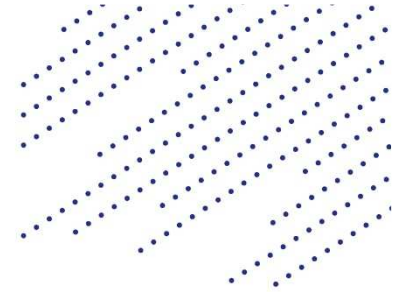
Trouver une couche...

- Occupé et vacant
- A louer
- A vendre
- Indéterminé
- Buffer 11m
- Foncier ZA
 - Foncier brut
 - Foncier net
 - Autres valeurs
- Environnement
- Urbanisme
- CADASTRE
 - t_commune_bdtopo_generale
 - Limites communales (Invisible)

Échelle 1 / 4200



les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE

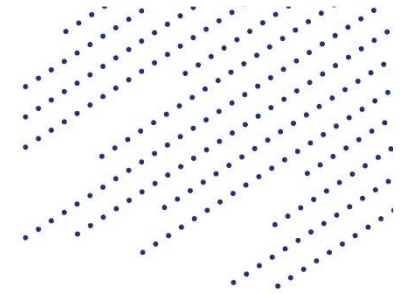


Merci !





les **TERRITOIRES**
innovent
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Enquête de Satisfaction

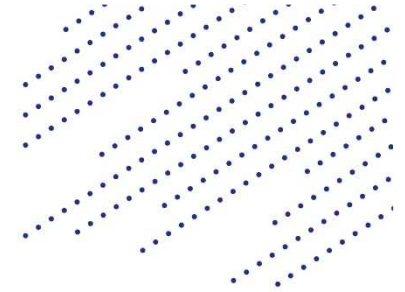
Avant de nous quitter, merci de prendre quelques minutes pour répondre à l'enquête de satisfaction en ligne :

<https://sphinxdeclic.com/d/s/q3stgp>





les **TERRITOIRES**
—— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



Conclusion et perspectives

La suite du cycle de rencontres (Mai 2021) :

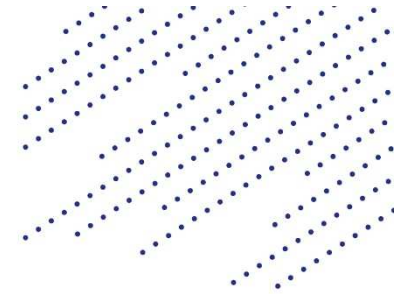
11 MAI- À la conquête de nos cours d'eau dans les centres

01 juin - Se loger sans s'étaler, recycler le foncier et le bâti pour produire des logements plus durables





les **TERRITOIRES**
— *innovent*
POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE



**Merci pour votre participation et belle
semaine à toutes et tous**

