

Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

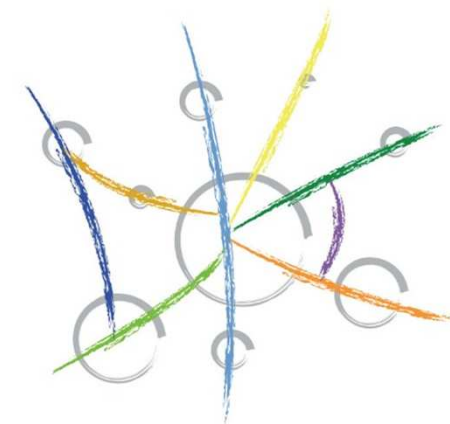
L'inventaire des ZAE de la loi Climat et Résilience

Webinaire participatif

30 mars 2022



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne



Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

Intervenant :

- **Jérémie TOURTIER**, coordinateur de la démarche inter-Scot

Introduction

La démarche inter-Scot, rôle et objectifs



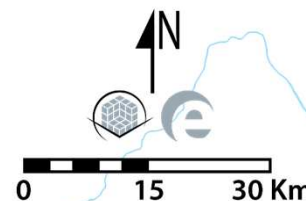
Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne de quoi parle-t-on ?



Chiffres clefs de l'aire métropolitaine :

- 991 communes
- 13 057 km²
- 3 435 058 habitants
- 1,6 millions d'emplois
- 2 métropoles
- 6 agglomérations de plus de 50 000 habitants
- Système urbain polycentrique
- 20 % d'espaces urbanisés



L'inter-Scot une démarche pionnière en France



Du dialogue et une vision commune plus que l'ajout de règles à la règle



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne



webinaire ZAE AMELYSE

Une plateforme d'échanges techniques et politiques

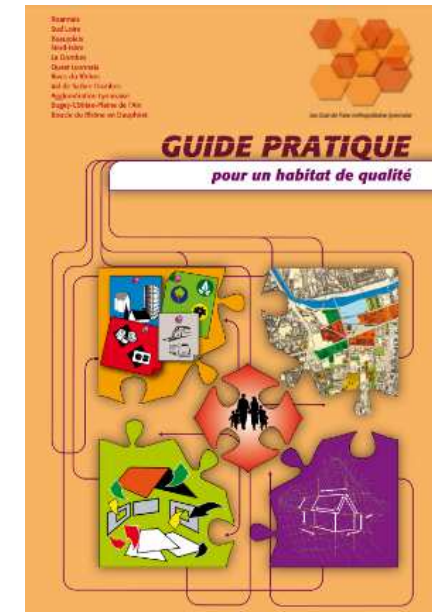
Des rencontres entre présidents une à deux fois par an => restitution des travaux, échanges



Des comités techniques (10/an) et des groupes projets réguliers qui associent les chefs de projet de Scot et leurs partenaires (Etat, Région, Pôle Métropolitain, Métropoles, SMT-AML, AOM des territoires lyonnais)

Une démarche qui produit de la connaissance, de l'expérience

Une cinquantaines de travaux/études depuis 2004 qui ont permis d'alimenter les Scot, voire les EPCI: « urba-gare » et réseau express aire métropolitaine, commerce, transferts d'établissements, guide pratique de l'habitat de qualité, emplois...



Une scène qui permet d'explorer de nouveaux sujets partenariaux et/ou de coopérations territoriales (paysages, alimentation, énergie, eau, sobriété foncière ...).



Porter la parole des territoires

Des positions politiques communes sur plusieurs sujets : charte commerce, Sraddet, débat Nœud ferroviaire lyonnais, Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), Schéma portuaire, ...

L'inter-Scot un interlocuteur reconnu (Préfet, Région, pairs à l'échelle nationale, chercheurs, ...)

VOS DÉPLACEMENTS FUTURS, VENEZ EN DÉBATTRE !
DU 11 AVRIL AU 11 JUILLET 2019
Cahier d'acteur n°14 - Juin 2019



L'INTER-SCOT DE LAIRE MÉTROPOLITAIN LYON-SAINT-ÉTIENNE (AMELYSE)
L'inter-Scot de l'Ain et de la Saône-et-Loire est une scène de coopération métropolitaine regroupant trois structures portées de Scot, soucieuses d'articuler leurs démarches de planification au sein d'une « Métropole commune » - l'Amalysse - où les interdépendances sont fortes. Ce vaste territoire de 13 000 km² et 3,3 millions d'habitants, à cheval sur 6 départements, comprend deux Métropoles (Lyon et Saint-Etienne) et quatre pôles urbains de plus de 50 000 habitants (Meyrieu, Villefranche, Bourgoin-Jallieu/Val d'Aubeau, Roanne). La démarche est pilotée par les 33 Présidents de Scot et co-animée avec les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne.
Contacts
Bâtiment technique des Scot :
proum@inter-scot.com
Région des Agences d'Urbanisme :
s.milard@urbalys.com
www.inter-scot.fr

CAHIER D'ACTEUR
La désaturation du « nœud ferroviaire lyonnais » (NFL) : enjeu crucial pour l'inter-scot de l'Ain métropolitain de Lyon -

Agglomération lyonnaise
Beaujolais
Boucle de Rhône en Dauphiné
Bugay-Côtière-Pleine de l'Ain
La Dombes
Loire-Centre
Montois du Lyonnais
Nord-Isère
Ouest lyonnais
Rives du Rhône
Roannais
Sud Loire
Val de Saône-Dombes

L'intensité des déplacements...
Les 13 structures...
Parmi ces sujets...
La désaturation...
permet ni d'acc...
lyonnais Inaboo



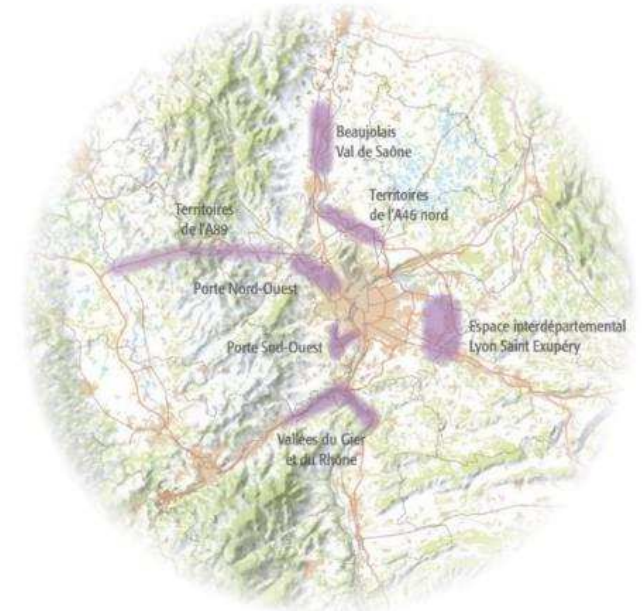
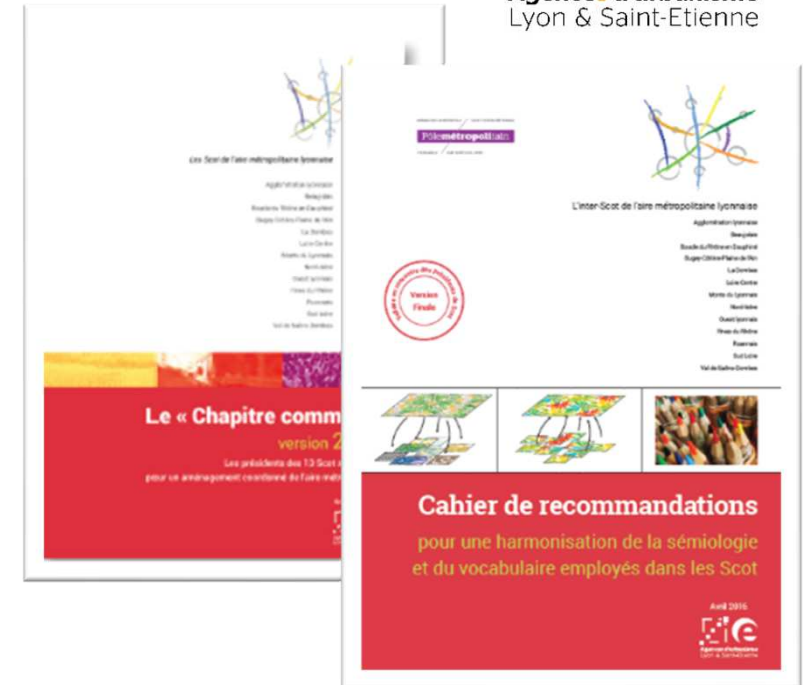
Charte pour un aménagement commercial durable et de qualité



Articuler les politiques publiques

Un Chapitre commun, un vocabulaire et une sémiologie retranscrits dans tous les Scot.

Des études sur les espaces d'interface métropolitains (EIM Plaine St Exupéry, EIM A46 Nord,...) qui ont parfois permis d'engager un dialogue entre Scot, voire EPCI.



Pour en savoir plus...

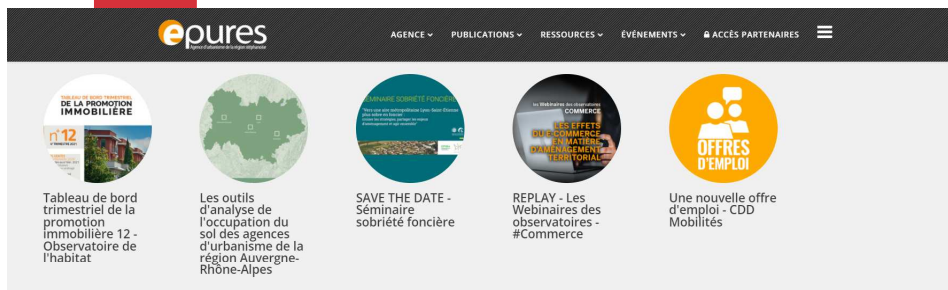


inter-scot.fr

L'inter-Scot de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne

L'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne couvre deux Métropoles (Lyon et Saint-Etienne) et quatre pôles urbains de plus de 50 000 habitants. À l'Agence, Vallée Française, Pays de l'Isère

Parmi celles-ci, l'inter-Scot vise à accorder les politiques d'urbanisme et de planification sur un territoire de 13 000 km² et 3,36 millions d'habitants. La démarche est animée par les



www.epures.com



● Productions

www.urbalyon.org

Objectifs de la séance

- Un nouveau contexte : la loi Climat et Résilience et son article 220
- Une volonté d'harmoniser les informations sur les ZAE
- Un souhait d'offrir un lieu d'échange et de partage aux Scot, EPCI et observatoires pour répondre à cette loi
- Une séance de travail collaborative et participative

Déroulé de la séance

Temps 1 : le lien entre Loi Climat et Résilience et zones d'activités économiques, de quoi parle-t-on?

Laëtitia Bouetté, epures agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Sonia Martineau, UrbaLyon agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Temps 2 : panorama des outils d'observation des ZAE existants

Laëtitia Bouetté et Sonia Martineau

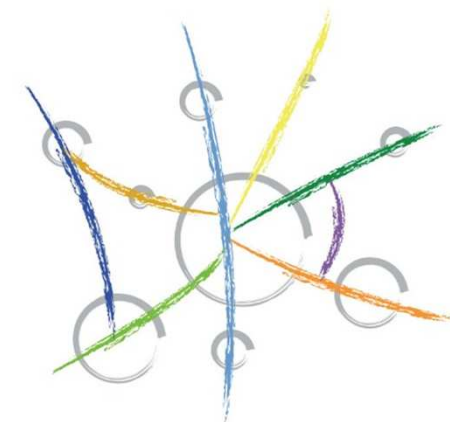
Julie Theillay, DDT du Rhône

Xavier Dupasquier, conseil départemental de l'Ain

Temps 3 : Vers un outil harmonisé à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon St-Etienne ?

Les agences d'urbanisme de St Etienne et de Lyon et l'inter-Scot

Séance de travail avec les participants



Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

Intervenants :

- **Laëtitia BOUETTÉ**, epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise
- **Sonia MARTINEAU**, UrbaLyon, agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise

Temps 1 :

Le lien entre Loi Climat et Résilience et zones d'activités économiques, de quoi parle-t-on?



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Déroulé de la présentation

1. La loi Climat et Résilience : aménager sans artificialiser
2. Ce que dit l'article 220 : généralités, objectifs et limites
3. Comment inventorier ?

C'est votre tour ... en renseignant le tableau partagé => questions n° 1 à n° 3

*Etat d'avancement de votre inventaire
Outils et méthodologie
Moyens*

La loi climat et résilience : aménager sans artificialiser

Contexte et objectifs de la loi

Inscription dans un dispositif réglementaire cherchant un mode d'urbanisation équilibré depuis la loi SRU

Après la lutte contre l'étalement urbain, la limitation de la consommation d'espace, la loi formule la lutte contre l'artificialisation

ÉVOLUTION DU CONTEXTE LÉGISLATIF



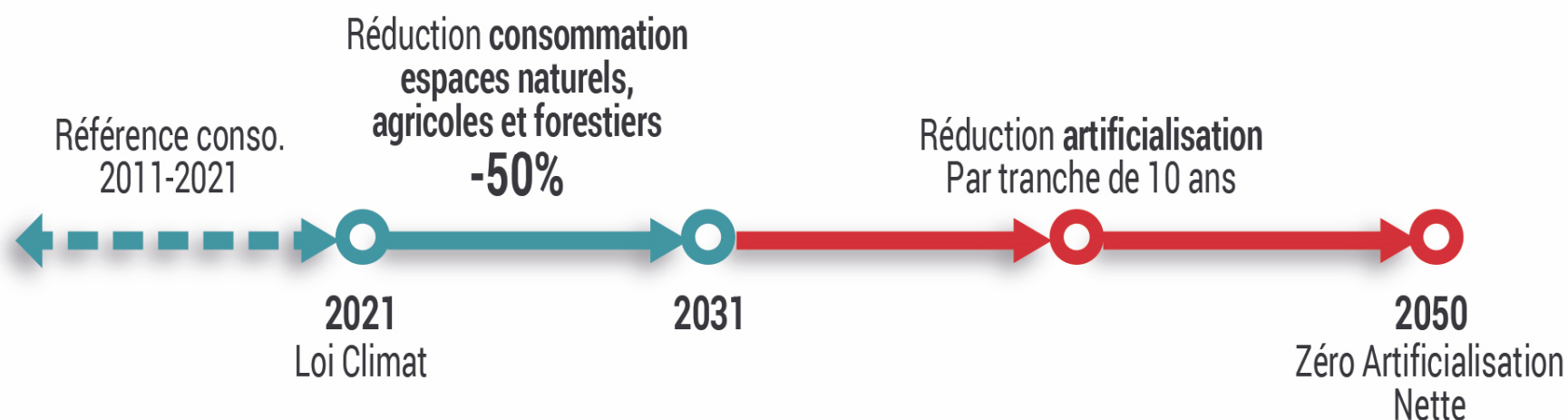
Source : étude occupation des sols 2020 et zéro artificialisation nette : dynamiques récentes et outils de mesure, epures septembre 2021

Mécanisme du ZAN

A court terme : division par deux des terres naturelles, agricoles et forestières disponibles pour une ouverture à l'urbanisation -> **raréfaction du foncier non artificialisé disponible pour l'urbanisation**

A long terme : compensation des espaces urbanisés par des espaces renaturés

Mécanisme de la loi Climat et Résilience



L'article 220 et son inscription dans un ensemble d'outils pour diminuer l'artificialisation

- Mise en place d'observatoires du foncier et de l'habitat (art. 205) et leur mission identification des potentiels de densification
- Publication gouvernementale d'un rapport sur l'évolution de l'artificialisation des sols (art. 207)
- Définition juridique des friches (art. 222)
- Identification de zones préférentielles pour la renaturation (art. 197)

Une déclinaison des objectifs de ZAN dans les documents de planification

Prise en compte des besoins en habitat et en économie dans les documents de Scot

Calendrier et échelles de l'objectif ZAN

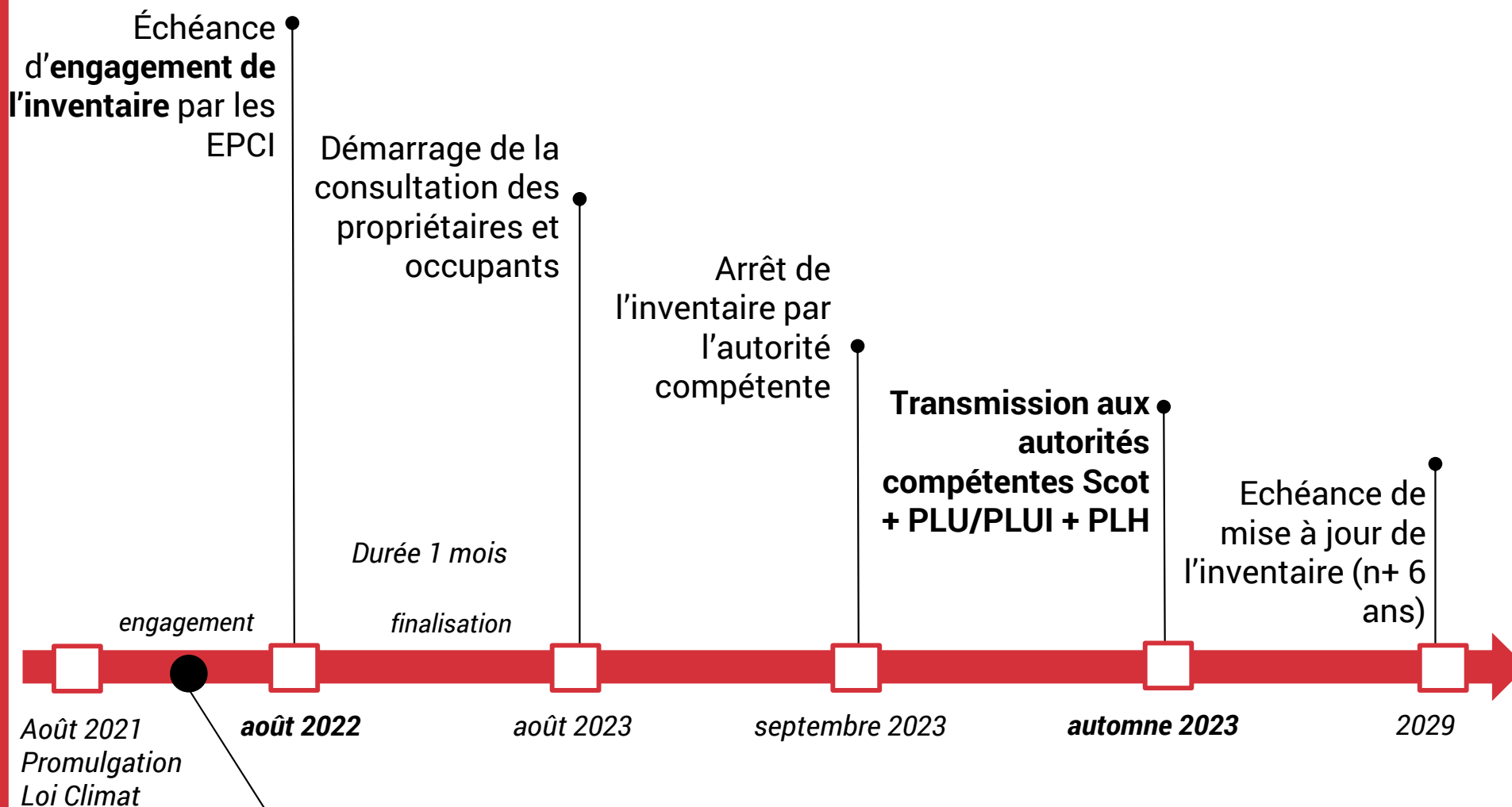


Ce que dit l'article 220 : généralités, objectifs et limites

Contenu de l'article 220

- Définition partielle des ZAE (Art. L. 318-8-1)
- Obligation d'inventaire des zones d'activités économiques (Art. L. 318-8-2)
- Description des composantes de l'inventaire :
 - Recensement des propriétaires et occupants,
 - Identification des unités foncières vacantes,
 - Consultation des propriétaires et occupants à l'issue de l'inventaire,
 - Transmission de l'inventaire aux SM des Scot et aux EPCI,
 - Renouvellement de l'inventaire tous les 6 ans.
- Dispositions concernant la réhabilitation des ZAE en ORT ou PPA (Art. L. 300-8)
- Précision sur le calendrier

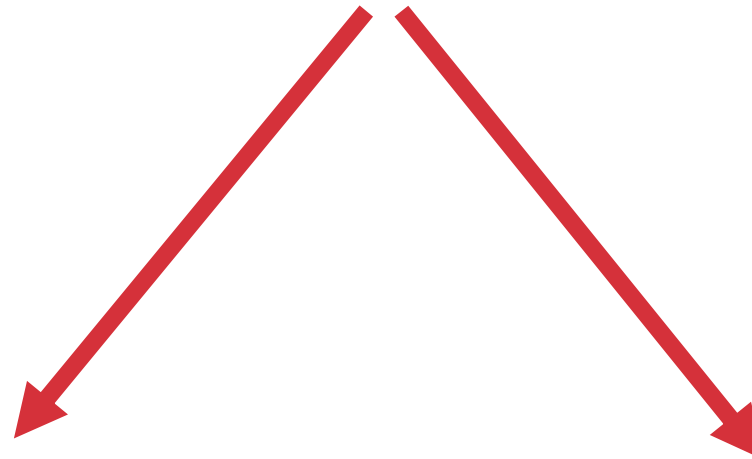
La mise en œuvre de l'inventaire



A ce jour, où en êtes vous?
(questions 1 à 3 du tableau partagé)

Un article comprenant deux composantes

Inventaire des ZAE



Généraliste :
le recensement de
l'ensemble des zones
d'activités économiques

Ciblée :
l'information
pré-opérationnelle (état
parcellaire) pour
l'intervention publique en
ORT ou PPA

ZAE, de quoi parle-t-on?

Art. L. 318-8-1.-Sont considérées comme des zones d'activité économique, au sens de la présente section, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L. 3641-1, L. 5214-16, L. 5215-20, L. 5216-5, L. 5217-2 et L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales.

- Aucune définition juridique apportée par la loi
- L'inventaire concerne les zones industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires

Qu'entend-on par autorité compétente ?

*Art. L. 318-8-2.-L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économique définies à l'article L. 318-8-1 est chargée d'établir **un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence.***

- Un apport de la loi Notre
- Depuis 2017, la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de toutes les ZAE relèvent de plein droit de la :
 - communauté de communes,
 - communauté urbaine,
 - communauté d'agglomération
 - Métropole



Les collectivités **recensent toutes les ZAE de leur territoire** (qu'elles relèvent ou non de leur champs de compétence)

Un inventaire dans quels objectifs ?

Identifier les ZAE sous-occupées par le biais de l'identification de la vacance

Instaurer le dialogue entre la collectivité, les propriétaires et les occupants par le biais de la consultation

Transmettre un inventaire des ZAE et de leur vacance aux syndicats mixtes des Scot, pour alimenter les démarches de planification (Scot, PLU et PLH) et ainsi :

- Justifier les besoins d'ouverture à l'urbanisation pour les besoins des PLU/PLUi
- Vérifier l'absence de capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones d'activités économiques déjà urbanisées (article L 153-38),
- Identifier le potentiel foncier mobilisable dans les espaces urbanisés pour les besoins des Scot (art. L 141-8)
- Alimenter l'étude de la densification des zones déjà urbanisées (portant notamment sur la mobilisation des locaux vacants, mais aussi des friches et des espaces déjà urbanisés (art. L 153-27)

Faciliter la requalification des ZAE

- Lever les obstacles aux projets partenariaux d'aménagement (PPA) et aux conventions d'opération de revitalisation du territoire (ORT)
- Elargir les conditions de recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique et rendre possible la mise en demeure de réhabilitation

Les limites de l'article 220

Une **définition incomplète** de la ZAE






Une **vision partielle** des potentiels de développement économique pouvant être (re)mobilisés (*quid des fonciers vierges en projet et des fonciers occupés mais peu denses, friches et artificialisation des sols traités à part*)

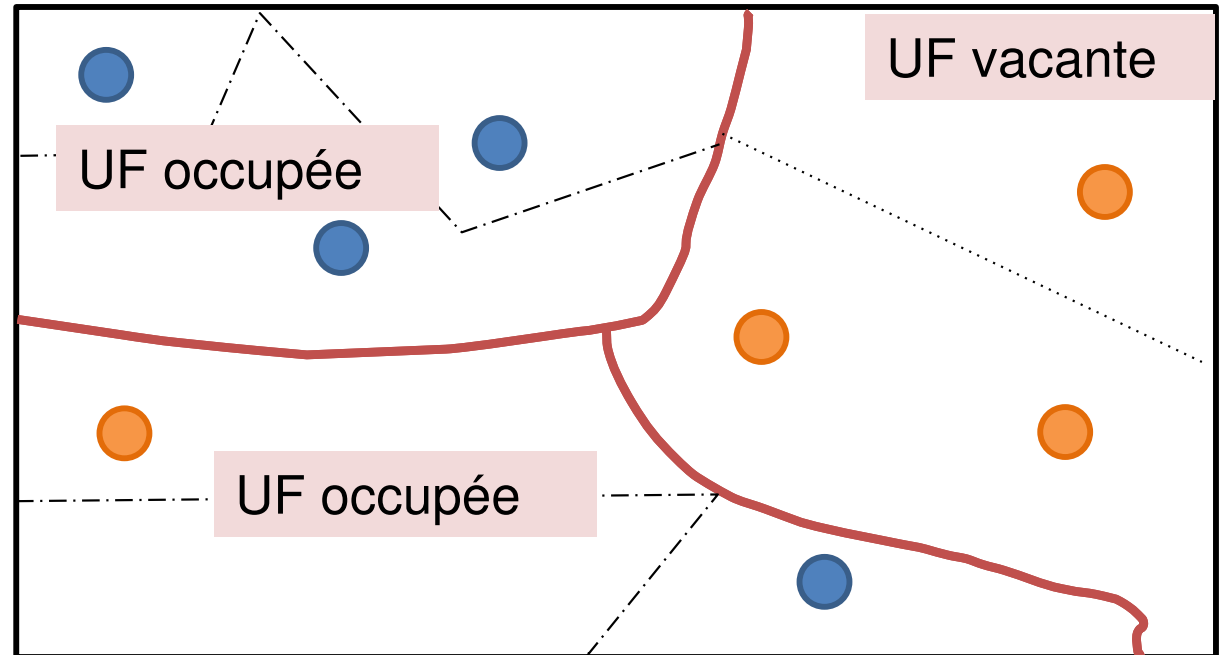
Une **absence de précision** concernant les modalités d'inventaire, le format de la transmission et le contrôle de légalité

Un **contenu** précis de l'inventaire qui **nécessite des arbitrages** laissés au libre-choix des intercommunalités

Un **taux de vacance** difficile à interpréter

Calcul du taux de vacance : cas pratique

-  Périmètre ZAE
-  Parcelle cadastrale
-  Périmètre unité foncière
-  Établissement actif
-  Établissement vacant



1 ZAE

3 unités foncières

8 établissements dont 4 actifs et 4 inoccupés

Au sens de la loi, 1 UF vacantes et 2UF occupée

= Taux de vacance de la ZAE = 33%

Inventorier, oui mais comment et jusqu'où ?

Une procédure en 4 étapes mais qui pourrait être élargie

	Suivi des ZAE pour le développement économique des EPCI	L'apport de la loi avec l'inventaire des ZAE	Elargir l'observation dans un contexte de sobriété foncière
Etape 1 : délimitation des espaces à inventorier	Les zones d'activités économiques issues de la prise de compétence ZAE des EPCI	Toutes les zones économiques industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires)	Le foncier économique : issu d'un faisceau d'indices incluant les zonages des PLU, la concentration d'emploi

Aujourd'hui, une définition de la ZAE variable selon les territoires

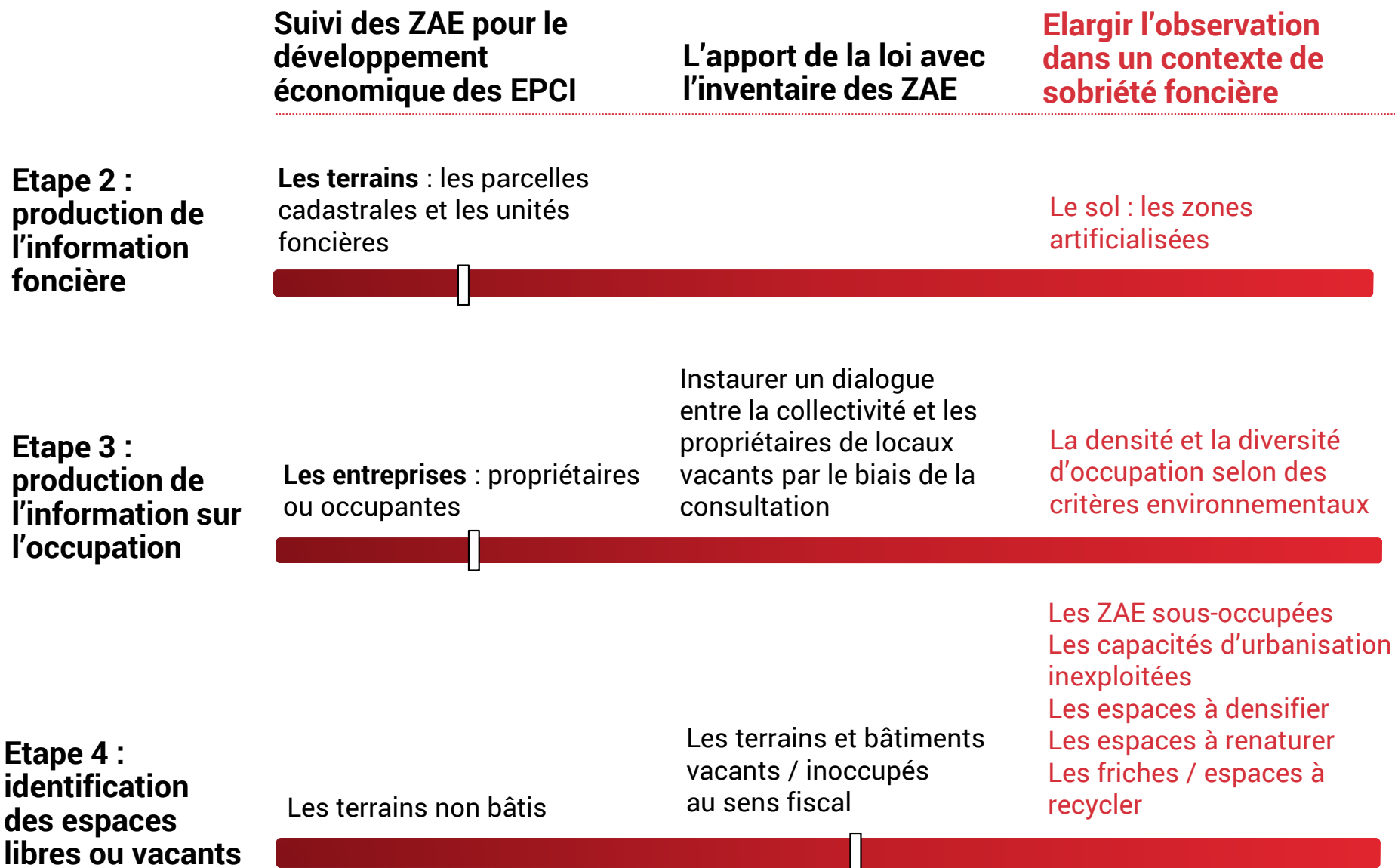
Quid du point de départ pour délimiter ? *à partir des documents d'urbanisme, inclure les fonciers économiques spécifiques ? certains espaces en milieu urbain ? les espaces de projets ?*

Quid de la qualification ? *critère de monfonctionnalité de la ZAE*

Quid de la surface ? *surface minimale, cohérence d'ensemble, regroupement de plusieurs entreprises/mono entreprise*

Standards vs spécificités locales : coconstruire une définition méthodologique harmonisée ?

Une procédure en 4 étapes mais qui pourrait être élargie



Un enjeu d'élargissement des inventaires : l'option stricte et l'option élargie

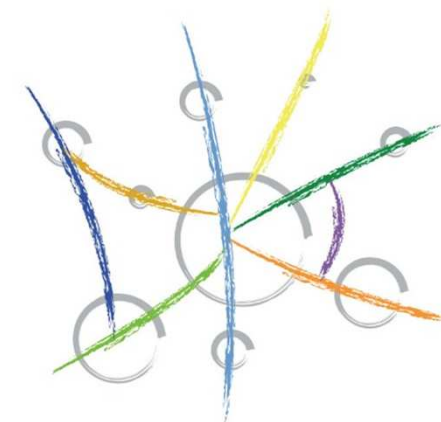
Si les EPCI réalisent un inventaire dans le strict sens du texte de loi : quel apport pour eux ? -> **identifier de nouvelles opportunités foncières pour recycler des locaux vacants et optimiser l'usage de leur ZAE**

Si les EPCI réalisent un inventaire en élargissant à toutes les informations nécessaires pour mettre en œuvre une stratégie de sobriété foncière : -> **élaborer une stratégie de mise en œuvre du ZAN sur le volet foncier économique**

-> **Selon l'option choisie, le contenu, l'architecture des informations à mobiliser s'élargit**

Intervenants :

- **Laëtitia BOUETTÉ**, epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise
- **Sonia MARTINEAU**, UrbaLyon, agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise
- **Julie THEILLAY**, DDT du Rhône
- **Xavier DUPASQUIER**, Département de l'Ain



Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

Temps 2 : Panorama des outils existants d'observation des ZAE au sein de l'AMELYSE



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Déroulé de la présentation

1. L'observation du foncier économique aujourd'hui à l'échelle de l'AMELYSE
2. Présentation des travaux de l'OZAR, *Julie Theillay*
3. Présentation des travaux du département de l'Ain, *Xavier Duspaquier*

**C'est votre tour... en renseignant le tableau partagé
=> questions n° 4**

Les informations suivies (échelle, occupation, densité bâtie, consommation foncière, espaces libres)

L'observation du foncier économique aujourd'hui à l'échelle de l'AMELYSE

Le socle d'observation commun

Les points communs : les ZAE et leur tissu économique

A minima les fonciers à vocation économique des documents d'urbanisme (industrie, artisanat, logistique)

Le tissu économique via les établissements du fichier Sirene de l'Insee

Les spécificités

Les zones commerciales et de loisir

Les quartiers urbains mixtes tertiaire/commerce/logement

Les espaces spécifiques

Les espaces en projets de développement ou de requalification

Les emprises des établissements isolés

La vérification des fichiers Sirene via des acteurs terrains ou d'autres sources de données

L'observation du foncier et de l'immobilier, quelle information est étudiée ?

Les points communs

Utilisation des parcelles du plan Cadastral

Distinction parcelles bâties ≠ parcelles non bâties à partir de la photo-interprétation

Suivi des disponibilités et des capacités d'extension (sauf OZAR et CD 01)

Les spécificités

Utilisation des unités foncières du fichier Majic

Identification des potentiels fonciers sous-exploités, à densifier, à recycler, à optimiser (étude de gisements fonciers)

Suivi de la consommation foncière (epures et Urbalyon)

Suivi du rythme de remplissage (Scot Rives du Rhône)

Observation du parc immobilier d'entreprise (Opale – suivi des sites SAE)

Analyse de la construction neuve/réhabilitation via les permis de construire (Opale, suivi sites SAE)

Les transactions immobilières et foncières : le suivi se développe

Les points communs

Le repérage des friches

Le suivi ponctuel de la vacance, au gré des besoins

Les spécificités

Observation et suivi approfondi des espaces commerciaux (Scot Rives du Rhône)

Suivi du marché des transactions en immobilier d'entreprise et des terrains à bâtir (epures)

Observation des transactions immobilières via les agences du réseau FNAIM entreprise (Opale – suivi sites SAE)

Les transactions immobilières et foncières : le suivi se développe

Les points communs

Le repérage des friches

Le suivi ponctuel de la vacance, au gré des besoins

Les spécificités

Observation et suivi approfondi des espaces commerciaux (Scot Rives du Rhône)

Suivi du marché des transactions en immobilier d'entreprise et des terrains à bâtir (epures)

Observation des transactions immobilières via les agences du réseau FNAIM entreprise (Opale – suivi sites SAE)

La vacance et le produit fiscal, quasiment absents

Les points communs

Le repérage des friches

Des suivis ponctuels de la vacance, au gré des besoins

Les spécificités

Suivi de la vacance commerciale (Scot des Rives-du-Rhône)

Observation du produit fiscal issu de la CFE (Opale, suivi sites SAE)

Et vous, comment observez-vous les zones économiques ? *(question 4 du tableau partagé)*

L'observation actuelle : synthèse

- Une même volonté d'observation et de suivi
- Une observation différenciée selon le type de ZAE mais aussi en dehors des ZAE
- Un socle commun d'observation foncière et d'une prise en compte des informations des documents d'urbanisme
- Faible utilisation des informations fiscales
- De plus en plus d'observation des transactions immobilières et foncières, des permis de construire, du parc immobilier d'entreprise
- Des nombreuses expériences pour accompagner des démarches de sobriété foncière : suivi de l'offre foncière, de l'occupation, étude sur les potentiels fonciers en ZAE, analyse des permis de construire...

Présentation des travaux de l'OZAR

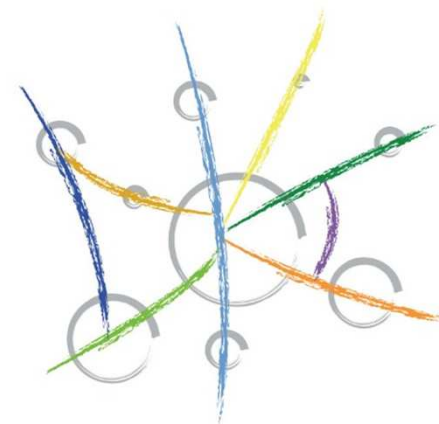
Julie Theillay, DDT du Rhône

Présentation des travaux du département de l'Ain

Xavier Dupasquier, Département de l'Ain

Intervenants :

- **Jérémie TOURTIER**, coordinateur de la démarche inter-Scot
- **Laëtitia BOUETTÉ**, epures, l'agence d'urbanisme de la région stéphanoise
- **Sonia MARTINEAU**, UrbaLyon, agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise



Les Scot de l'aire métropolitaine
Lyon - Saint-Etienne

Temps 3 : Vers un outil harmonisé à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon St- Etienne ? Séance de travail



Agences d'urbanisme
Lyon & Saint-Etienne

Séance de travail avec les participants

- Bilan de vos réponses aux questions 1 à 4 sur la **réalisation de l'inventaire et l'observation actuelle des ZAE**
- C'est à votre tour ... sur la **méthodologie** et le **partage de données** (questions 5 à 7)
- C'est à votre tour ...sur les **enjeux et besoins généraux** (question 8)