

COMMENT REPENSER ET CONCEVOIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À L'HEURE DU ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE ?

Contribution de la CCI Nantes St-Nazaire à l'élaboration des documents d'urbanisme



EDITO

De plus en plus rare et protégée, la ressource foncière va devenir dans les prochaines années un enjeu majeur pour le développement économique, d'autant plus dans un département attractif comme la Loire-Atlantique.

Les politiques publiques doivent apporter des réponses très fortes aux bouleversements écologiques et climatiques auxquels nous faisons face, avec, à l'horizon 2050, un objectif de Zéro Artificialisation Nette. Ces mesures ne seront pas sans conséquence sur le développement économique. Dans la mise en œuvre du ZAN, les collectivités devront donc appréhender différemment le foncier d'activités tout en prenant en compte les besoins constants de développement des entreprises.

Devant ce défi majeur, en tant que dirigeants et élus de la CCI Nantes St-Nazaire, nous avons fait du sujet de l'adaptation du monde économique à la sobriété foncière un axe fort de notre mandature 2021-2026. Comme première étape, nous avons recensé des points clés à prendre en compte dans les documents

d'urbanisme, pour allier sobriété foncière et perpétuation de l'accueil des entreprises sur les territoires. C'est l'objet de cette publication qui s'adresse aux collectivités de Loire-Atlantique, et avec lesquelles la CCI Nantes St-Nazaire, dans son rôle de Personne Publique Associée, souhaite collaborer activement dans la mise en œuvre du ZAN.

Bonne lecture !



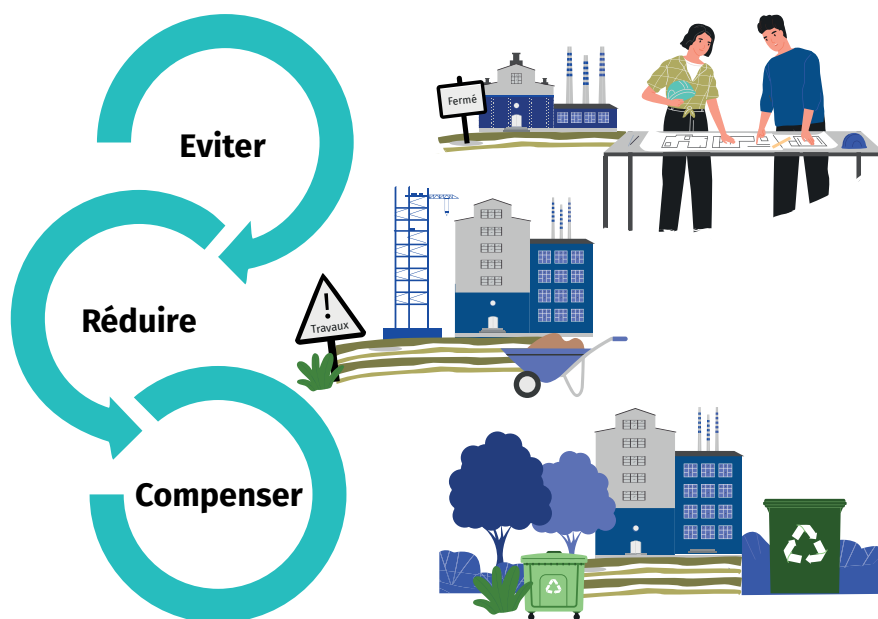
Daniel Bouyer
Vice-Président en charge
des territoires



Patrick Le Jallé
Elu CCI en charge
de l'urbanisme

L'atteinte du « Zéro Artificialisation Nette » en 2050 implique un changement radical dans les modes d'aménagement et les façons de concevoir le développement économique : le renouvellement et la densification des espaces déjà utilisés deviendront la norme, l'extension de l'urbanisation n'étant une modalité à envisager qu'en dernier recours.

- L'application du principe
- « Éviter – Réduire – Compenser »
- au Zéro Artificialisation Nette



Utiliser et rénover les terrains et bâtis vacants, recycler les friches industrielles et commerciales pour produire de nouvelles offres d'accueil économique.



Construire plus sur un même espace en augmentant le potentiel constructible (bâtiment plus haut...), en intensifiant les usages.



Renaturer des sols pour contrebalancer une artificialisation : dépolluer, réaliser des travaux de génie écologique, recréer des îlots de fraîcheur...

ARTIFICIALISATION DES SOLS : DES ENJEUX FORTS EN LOIRE-ATLANTIQUE SUR LESQUELS LA CCI SOUHAITE SE POSITIONNER

L'artificialisation des sols demeure à un niveau élevé en Loire-Atlantique compte tenu de son dynamisme et de son modèle d'organisation territoriale (métropolisation, attractivité du littoral...), révélant les problématiques, parfois contradictoires, auxquelles le département doit faire face :

- Répondre à l'urgence climatique en stoppant l'érosion de la biodiversité, en préservant les sols et en diminuant nos émissions de gaz à effet de serre ;
- Répondre aux besoins constants d'implantation et de développement des entreprises sur un foncier de plus en plus limité ;
- Assurer le déploiement de nouvelles filières économiques et industrielles, avec la nécessité de poursuivre l'installation de projets majeurs nécessaires à notre économie régionale ;
- Satisfaire les besoins croissants en logements notamment pour les salariés. Les difficultés d'accès au logement venant renforcer les tensions sur le recrutement subies par de nombreuses entreprises.

Dans ce contexte particulièrement sensible, la contribution des acteurs économiques aux débats et travaux sur la mise en œuvre du ZAN sera essentielle.

La publication d'un cadre de référence commun sur le ZAN entre les chambres régionales de commerce et d'industrie, d'agriculture, des métiers et de l'artisanat est le point de départ d'une collaboration interconsulaire sur le sujet du ZAN à l'échelle de la Région.

La présente publication s'inscrit dans la même perspective :

- Celle d'apporter une contribution aux réflexions à l'œuvre sur le ZAN, ayant une incidence particulièrement forte en Loire-Atlantique.
- Celle de porter à connaissance des collectivités, notamment dans le cadre de l'élaboration des SCOT et PLU, des recommandations visant à allier développement économique et sobriété foncière.

CONCEVOIR UNE STRATÉGIE ÉCONOMIQUE PLUS ÉCONOME EN FONCIER

Etablir dans chaque EPCI un schéma d'accueil des entreprises qui orientera l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale :

- ▶ Inscrire et mutualiser les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'espace à l'échelle intercommunale pour ce qui concerne le foncier économique (EPCI ou périmètre SCOT) et non à l'échelle de chaque PLU communal
- ▶ Mettre en place une stratégie foncière économique qui soit partagée et coordonnée avec les EPCI voisins

Proposer une offre d'accueil attractive et dimensionnée aux besoins des entreprises à l'échelle intercommunale :

- ▶ Éviter l'éclatement des zones d'activités et la consommation inutile de foncier dans des secteurs moins pertinents économiquement
- ▶ Éviter de dupliquer des offres identiques entre territoires voisins
- ▶ Autoriser les extensions de parcs d'activités là où la demande est la plus forte
- ▶ Réinterroger la vocation des réserves foncières économiques non urbanisées : sont-elles opportunes pour l'implantation d'entreprises ? doivent-elles être réaffectées à l'agriculture ?



Installer « la bonne activité au bon endroit » pour ne pas gaspiller le foncier et pour préserver nos capacités de développement économique :

- ▶ Réserver les zones d'activités aux entreprises qui peuvent difficilement s'implanter ailleurs (ex. industrie, logistique...) dans la mesure où l'extension / création des zones d'activités sera, à l'avenir, très limitée tant la ressource foncière devient rare
- ▶ Conserver, voire sanctuariser, des espaces spécifiques et dédiés pour la réindustrialisation notamment sur les territoires à forte empreinte industrielle. L'identification de projets d'envergure nationale ou régionale dans le SRADDET,* dont l'artificialisation induite sera lissée au niveau régional, est primordiale pour ne pas pénaliser les territoires concernés par ces projets. (ex. la zone industrialo-portuaire autour de St-Nazaire etc...)
- ▶ Renforcer l'implantation d'entreprises dont l'activité est compatible avec les usages urbains en cœur de ville (ex. services, commerces, artisanat, petite industrie...)
- ▶ Travailler à une « filiarisation » plus poussée des zones d'activités en favorisant l'implantation des entreprises d'une même filière sur un même périmètre permettant une économie de foncier par la mutualisation d'espaces, de ressources et de flux/transport

La Zone Industrialo-Portuaire de Saint-Nazaire : une optimisation foncière indispensable pour accueillir des projets industriels majeurs



* Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

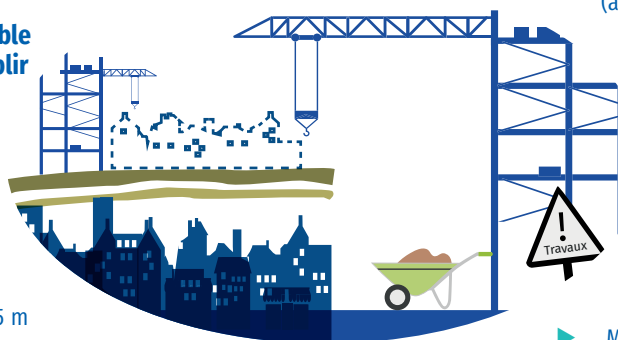
OPTIMISER ET DENSIFIER LE FONCIER ÉCONOMIQUE EXISTANT

Identifier les potentiels de renouvellement économique et de densification :

- ▶ Disposer d'un référentiel partagé sur le foncier économique : les outils d'observation et d'intervention sur le foncier sont primordiaux pour mettre en place une stratégie locale de sobriété foncière et recycler les espaces existants
- ▶ Associer les entreprises aux démarches locales de sobriété foncière : optimisation des terrains occupés par les entreprises, mise en place de parcours résidentiels des entreprises, sensibilisation des porteurs de projets sur leurs besoins fonciers...

Augmenter le potentiel constructible des zones d'activités et assouplir les règles du PLU en faveur de la densification :

- ▶ Réduire les marges de recul vis-à-vis des voies de circulation et des limites séparatives
- ▶ Relever les hauteurs autorisées : généraliser une hauteur d'au moins 15 m en zone d'activités, voire la supprimer dans les territoires urbains denses
- ▶ Assouplir la règle déterminant un recul variable selon la hauteur du bâtiment
- ▶ Promouvoir des formes architecturales et bâties plus denses : construction plus haute et sur plusieurs niveaux, utilisation des sous-sols, construction de parkings silos, optimisation des surfaces de stockage, rentabilisation des surfaces bâties...



- ▶ En facilitant la mobilisation et le recyclage des friches (délais et normes de dépollution, aides...)
- ▶ En réévaluant les contraintes environnementales en zone d'activités (quotas d'espaces verts, obligations liées à la loi sur l'eau à optimiser comme les bassins de rétention...)

Requalifier les zones d'activités pour maintenir leur attractivité et prévenir leur obsolescence :

- ▶ En adaptant l'immobilier et le foncier économique aux nouveaux usages (accessibilité, réversibilité immobilière, démarches d'Ecologie Industrielle et Territoriale, animation de la zone et mise en place de services...)

Encourager et développer les mutualisations pour réduire la consommation d'espace :

- ▶ Mutualiser les ressources foncières et immobilières (ex. partage de locaux et de salles de réunion, mise en location de bureaux), mutualiser le stationnement, les équipements (ex. bassin de rétention des eaux)
- ▶ Développer des solutions d'accueil plus collectives : villages d'entreprises, pépinières...

Réinvestir et reconquérir les espaces laissés vacants au sein des zones d'activités économiques et commerciales :

- ▶ En identifiant les potentiels fonciers mobilisables et en récupérant les fonciers non utilisés par les entreprises pour leur extension (clause de réméré)

Valoriser les bonnes pratiques et les aménagements positifs à l'égard de la biodiversité et des sols dans les zones d'activités en compensation de l'artificialisation :

Chaussées drainantes, toitures végétalisées, protection des arbres, éco-pâturages, gestion hydraulique douce...

*Zone d'activités de Biliais Deniaud
à Vigneux de Bretagne*



OPTIMISER ET DENSIFIER LE FONCIER ÉCONOMIQUE EXISTANT

CONDUITE DU CHANGEMENT ET RÔLE PRIMORDIAL DE L'ENTREPRISE DANS LA MISE EN PLACE DU ZAN

- Les entreprises seront les principaux acteurs de la mise en place d'une politique de sobriété foncière en matière économique. Le dialogue avec les parties prenantes sera primordial tant dans la mise en œuvre de la stratégie économique des territoires que dans l'accompagnement des projets d'implantation.

- Au-delà de la sensibilisation des dirigeants à la sobriété foncière, il faut aussi valoriser et accompagner les innovations et

les changements de pratiques qui émergent chez les professionnels car les solutions techniques de la transition vers le ZAN restent encore à éprouver et n'ont pas encore trouvé leur équation économique.

“
**VALORISER ET
ACCOMPAGNER LES
INNOVATIONS ET LES
CHANGEMENTS DE
PRATIQUES**
”

- Nouvelles expérimentations, incitations fiscales et aides financières, appels à projets /appels à manifestation d'intérêt sont autant de démarches à pousser pour développer des projets plus sobres en foncier.



ACCUEILLIR DAVANTAGE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN VILLE ET DÉVELOPPER LA MIXITE FONCTIONNELLE

La mise en œuvre du ZAN nous invite à réinterroger en profondeur le modèle de développement périphérique qui a généralisé l'accueil des entreprises en zone d'activités. Il nous invite également à considérer la ville et son tissu urbain dense comme le principal gisement de foncier, demain, pour l'accueil d'activités économiques, commerciales et productives.

COMMENT INTÉGRER PLUS DE MIXITÉ D'USAGE DANS LES QUARTIERS ET LES CENTRALITÉS URBAINES ET FAIRE COHABITER LES FONCTIONS ÉCONOMIQUES ET RÉSIDENTIELLES ?

Définir un « plan des mixités » à l'échelle de la ville / du territoire qui devra guider les aménagements en ayant préalablement identifié les fonctions compatibles entre elles :

- ▶ A l'échelle d'un quartier, là où la mixité est recommandée : mettre en place des leviers pour imposer la mixité (règlement des PLU et OAP) ou pour l'inciter (motivation fiscale ou financière)
- ▶ A l'échelle d'un bâtiment : développer le mélange habitat / bureaux / artisanat / commerce et penser la réversibilité / reconversion d'un bâtiment dès sa conception.



Adapter les règlements de PLU aux besoins des locaux d'activités et à la cohabitation d'usages :

- ▶ Proposer des hauteurs de RDC plus importantes pour les activités économiques
- ▶ Autoriser la sous-destination « industrie » en zone urbaine pour rendre possible l'installation d'artisans en cœur de ville/bourg (l'artisanat de production / BTP étant classé dans la catégorie « industrie » au titre du code de l'urbanisme)

Faciliter l'accès et le stationnement :

aires de manutention dédiées pour les artisans, aménagements de l'espace public et de la voirie adaptés à la nature des flux générés par les activités productives, organisation de la logistique urbaine...

Inciter les entreprises à s'installer en ville :

aides à la construction, exonérations fiscales, innovation et appui de la collectivité dans le portage foncier et immobilier, bonus de constructibilité, construction de village d'artisans proposant des services communs et une proximité de la clientèle urbaine ...

Travailler sur l'acceptabilité citoyenne vis-à-vis de projets plus denses et d'une cohabitation plus forte entre usages parfois peu compatibles (industrie / habitat).

Quartier Mellinet à Nantes - ateliers partagés pour les artisans ❖



ACCUEILLIR DAVANTAGE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES EN VILLE ET DÉVELOPPER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE

QUELLES FORMES PEUT PRENDRE LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ?

1/ La mutation d'un espace économique monofonctionnel vers un quartier mixte avec développement de la construction de logements, renouvellement / densification des fonctions économiques.

Exemple : projet de mutation de zones commerciales comme celle de la route de Vannes et Paradis à Nantes, de Fontaine au Brun à Trignac.

2/ L'installation d'activités économiques notamment productives et tertiaires en cœur de ville, au plus près des habitants, des services, des équipements... créant ainsi des synergies bénéfiques pour les projets urbains.

Exemple : construction de bureaux dans des quartiers « politique de la ville » (quartier du Château à Rezé), village d'artisans / RDC artisanaux dans les centres-bourgs et quartiers résidentiels (ex. ICI Nantes à la caserne Mellinet).

**Mutation espace éco
> quartier mixte**

**Activité éco
> proximité habitants**



**Activités éco productives historiques
> centre-ville**

3/ Le maintien d'activités industrielles, souvent historiques, en proximité des villes dont le renouvellement urbain nécessite un travail de dentelle et de cohabitation de fonctions nouvelles (récréatives, urbaines) avec les fonctions économiques historiques.

Exemple : projet urbain de Bas Chantenay, Ville Port à Saint-Nazaire, le site des Batignolles à Nantes.

Quartier Haluchère - Batignolles à Nantes - projet «La Forge» associant activités industrielles et tertiaires



CONTACT :

Anne-Cécile Bernard
Département Stratégie Territoriale
02 40 44 63 98 / 06 10 90 21 75
anne-cecile.bernard@44.cci.fr



CCI NANTES ST-NAZAIRE

UNE QUESTION ?



02 40 44 6000

nantesstnazaire.cci.fr



@CCINantes

