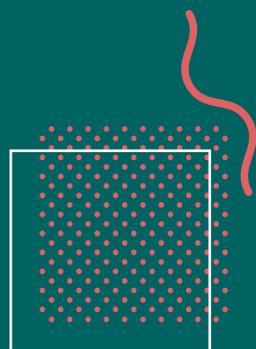


DIAGNOSTIC DES POTENTIELS DE GISEMENTS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS DU PAYS YON ET VIE

Poser les bases d'une stratégie robuste pour le foncier économique

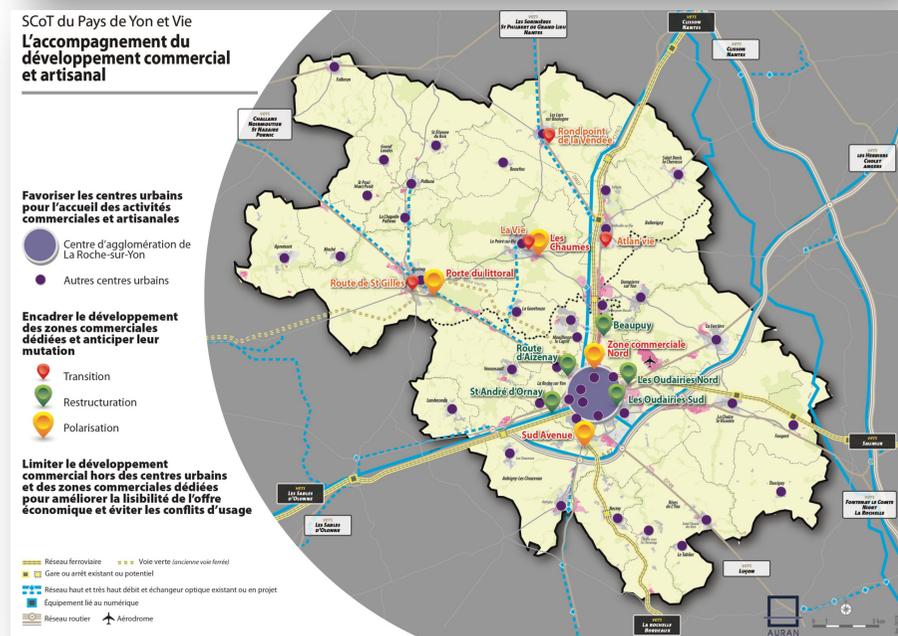
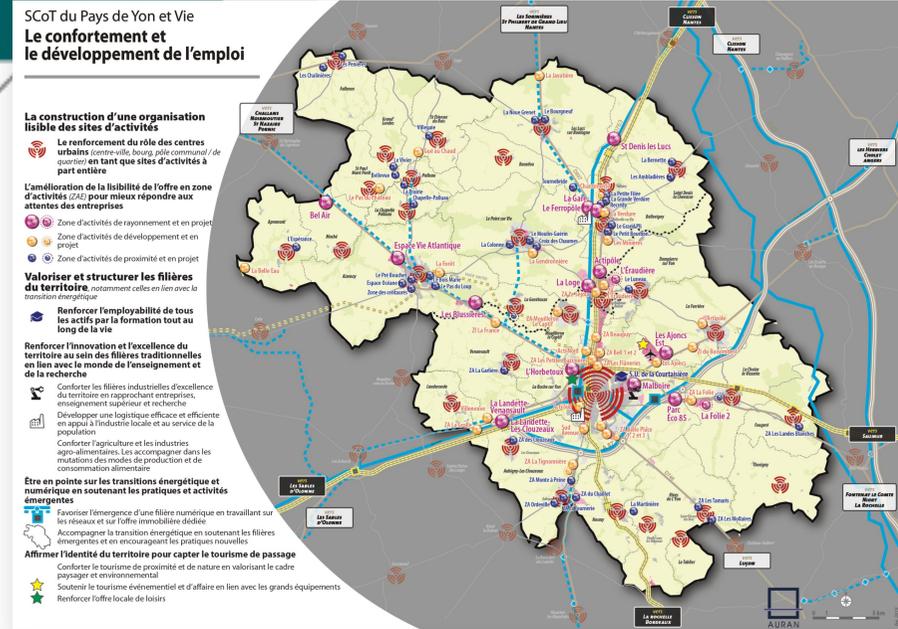


Colloque EPF de Vendée
12 mars 2024

Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

Le SCOT du Pays Yon & Vie prévoit, dans son PADD, le confortement et le développement de l'emploi à travers 3 axes :

- La construction d'une organisation lisible des sites d'activités
 - Renforcement des centralités
 - Amélioration de la lisibilité de l'offre en ZAE
 - Optimiser l'usage du foncier en ZAE et maîtriser la consommation foncière liée à l'activité
- L'accompagnement du développement commercial et artisanal
 - Favoriser les centres urbains pour l'accueil des activités commerciales et artisanales
 - Encadrer le développement des zones commerciales dédiées et anticiper leur mutation
 - Limiter le développement commercial hors des centres urbains et des zones commerciales
- La valorisation et la structuration des filières du territoire





La maitrise du foncier économique à l'heure du ZAN





La maîtrise du foncier économique à l'heure du ZAN

Ce qui ne change pas avec le ZAN

- ✓ **Toujours nécessaire de répondre aux enjeux et besoins locaux**
 - Tenir compte des dynamiques locales (économiques, démographiques etc.)
 - Tenir compte des spécificités locales (problématiques littorales, problématiques agricoles, problématiques urbaines etc.)
 - Considérer le potentiel de densification et son acceptabilité
- ✓ **Continuer a promouvoir une forme de sobriété et une efficacité foncière dans la mise en œuvre des projets**



- *L'application ne peut pas être uniforme mais se doit d'être coordonnée*
- *Dès lors, il s'agit d'organiser une trajectoire locale adaptée aux réalités des territoires*





La maitrise du foncier économique à l'heure du ZAN

Ce qu'implique la bascule vers le ZAN

>> SE PROJETER AUTREMENT

- **Avancer par le projet !!** C'est quoi le projet pour demain ??
- **Changer d'échelle : ne plus rester à la seule échelle du projet et la concevoir à une échelle plus large, plus globale.**



- **Organiser la renaturation sur laquelle tout reste à faire**
(Quelle échelle ? Quels moyens ? Quels projets ?)



AMI ZAN
Renaturation

- **Être pro-actif en s'appuyant sur une stratégie globale mobilisant tous les leviers :**

- Mobilisation des locaux vacants
- Mobilisation des friches
- Réhabilitation de l'existant
- Renouvellement urbain
- Mobilisation des gisements (le cas échéant)

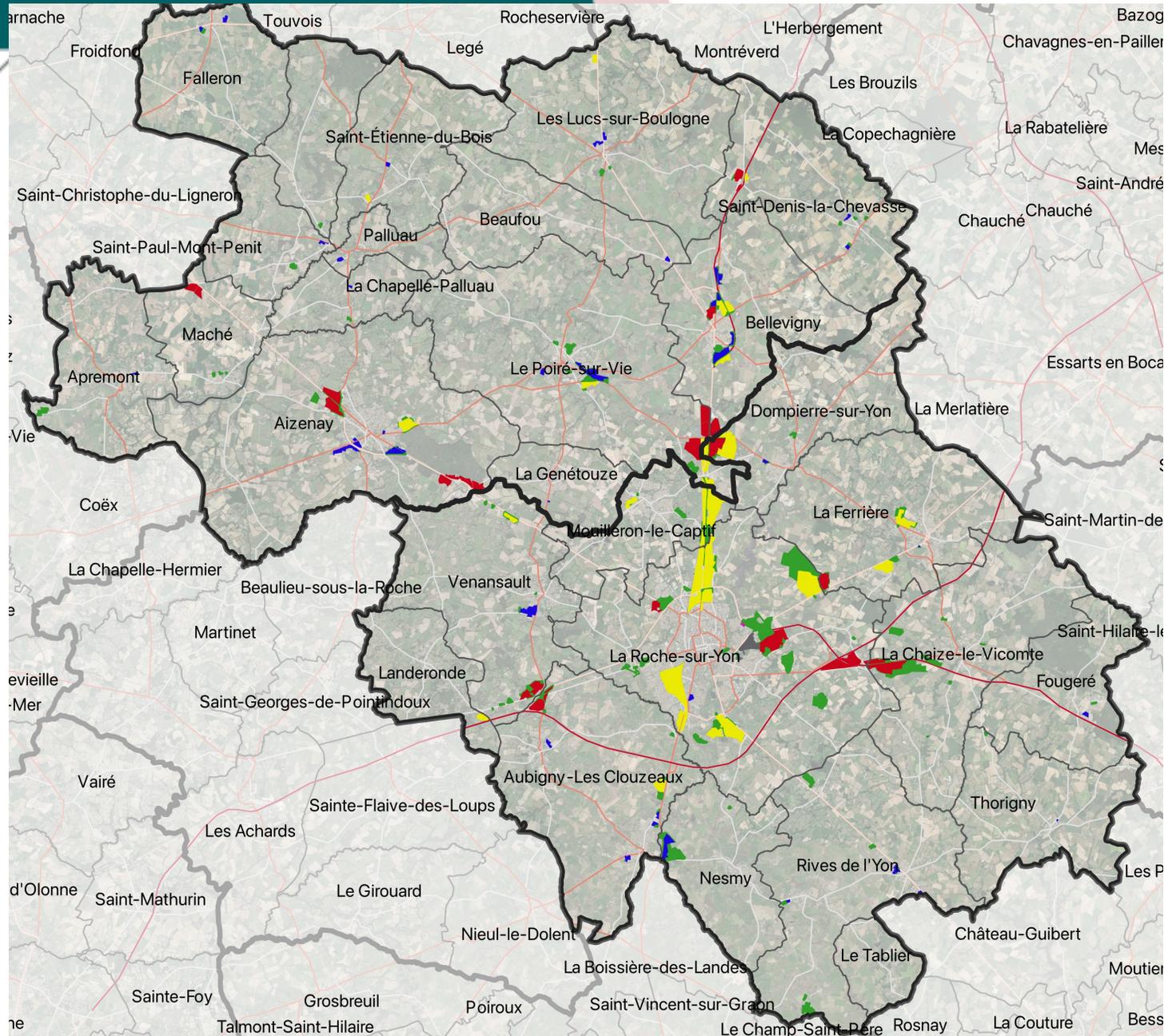
L'impact de ces différents leviers est variable d'un territoire à un autre, mais ils doivent tous pouvoir être mobilisés avec discernement et le souci de l'efficacité...



Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

- 107 zones d'activités
- 1 630 ha de foncier économique dans les zones
- 663 ha de foncier économique hors ZAE

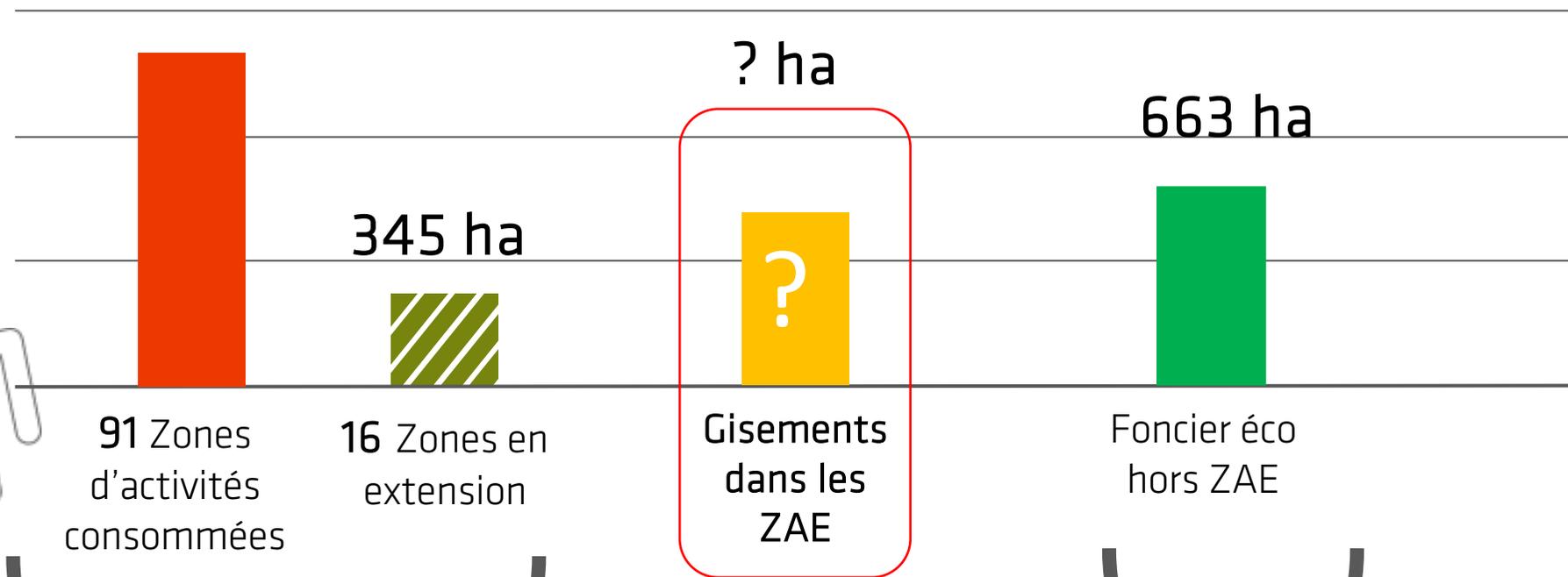
-  26 Zones d'activité de rayonnement
538 ha
-  35 Zones d'activité de développement
829 ha
-  43 Zones d'activité de proximité, 226 ha
-  Secteurs d'extension (AU)
345 ha, dont certaines déjà urbanisées
-  Foncier éco hors ZAE





Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

1285 ha



*dans les sites existants ?
dans les sites en extension ?*

1630 ha

107 ZONES D'ACTIVITÉS

663 ha

SITES D'ACTIVITÉS (HORS ZAE)



Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

Une méthode pragmatique en tamis

1. Un premier niveau de gisements bruts extraits automatiquement par croisement SIG
2. Une analyse consolidée et détaillée intégrant les retours terrain

DONNÉES NATIONALES

(cadastre PCI vecteur, Fichiers Fonciers, données IGN...)

DONNÉES ET CONNAISSANCES LOCALES

(inventaire des zones humides, connaissance terrain)

1 Une analyse statistique reproductible

2 Une analyse qualitative adaptée à chaque territoire

- A** LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES
- B** LA CONNAISSANCE TERRAIN
- C** LES PERMIS, PROJETS...

STRATEGIE, CHOIX ET OPTIONS

3 Une priorisation des études et des actions à venir
Sur les site à enjeux

Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

Une analyse des gisements site par site : L'atlas des ZAE

1 Une analyse statistique reproductible
GISEMENTS BRUTS

LES DONNÉES RÉGLEMENTAIRES

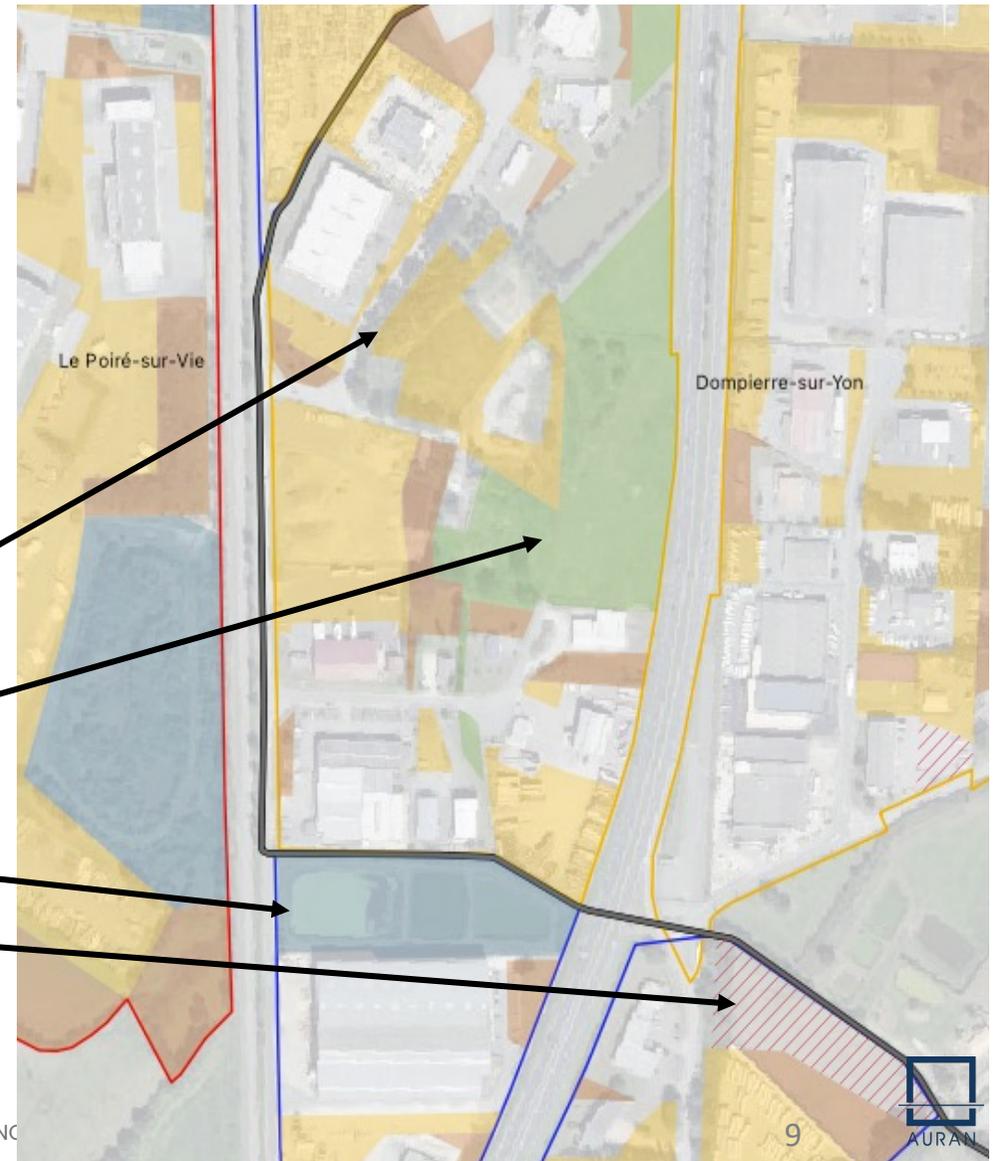
2 Une analyse qualitative
GISEMENTS CONTEXTUALISES

LA CONNAISSANCE TERRAIN
LES « PROJETS » DE TERRITOIRE

gisements nus
délaissés sans usage
espaces optimisables

- parkings / stockage
- gisement nu
- bassins d'orage
- zone humide
- Coup parti ?
- ...

➔ Vers des gisements fonciers **contextualisés**





Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

délaissés sans usages

7,8 ha

Délaissés en foncier privé (Bar le sun)

Petits délaissés en foncier public (AFPA, resto du cœur...)

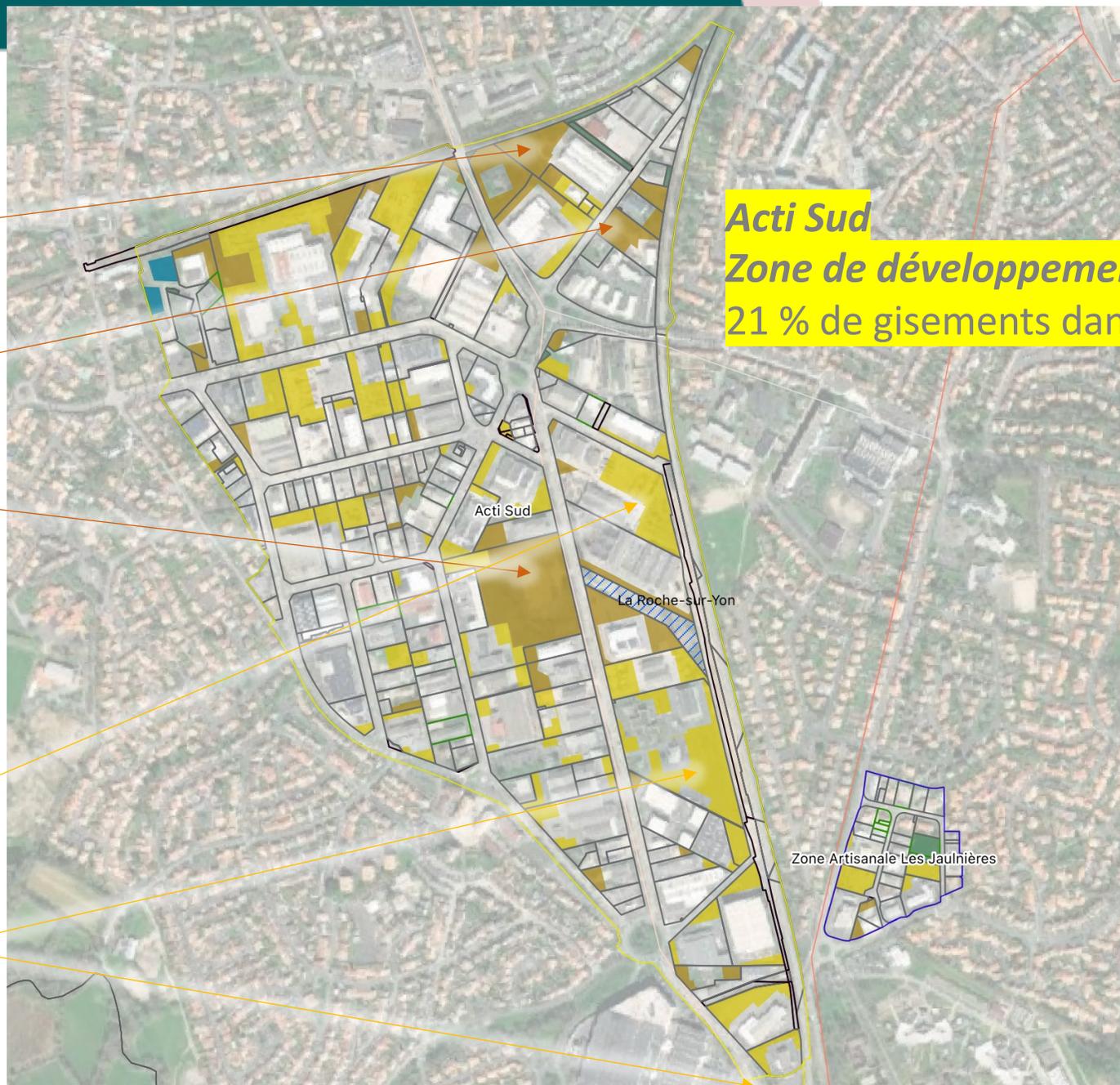
Près de 3 ha de délaissé (Pole emploi)

espaces optimisables

12,2 ha

8 ha de stockage Véolia, Prolians, la Recyclerie, LNTP...

4 ha de parking Kiabi, Leclerc...



Acti Sud
Zone de développement
21 % de gisements dans la zone



Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

délaissés sans usages

2,2 ha

Vendée Palette

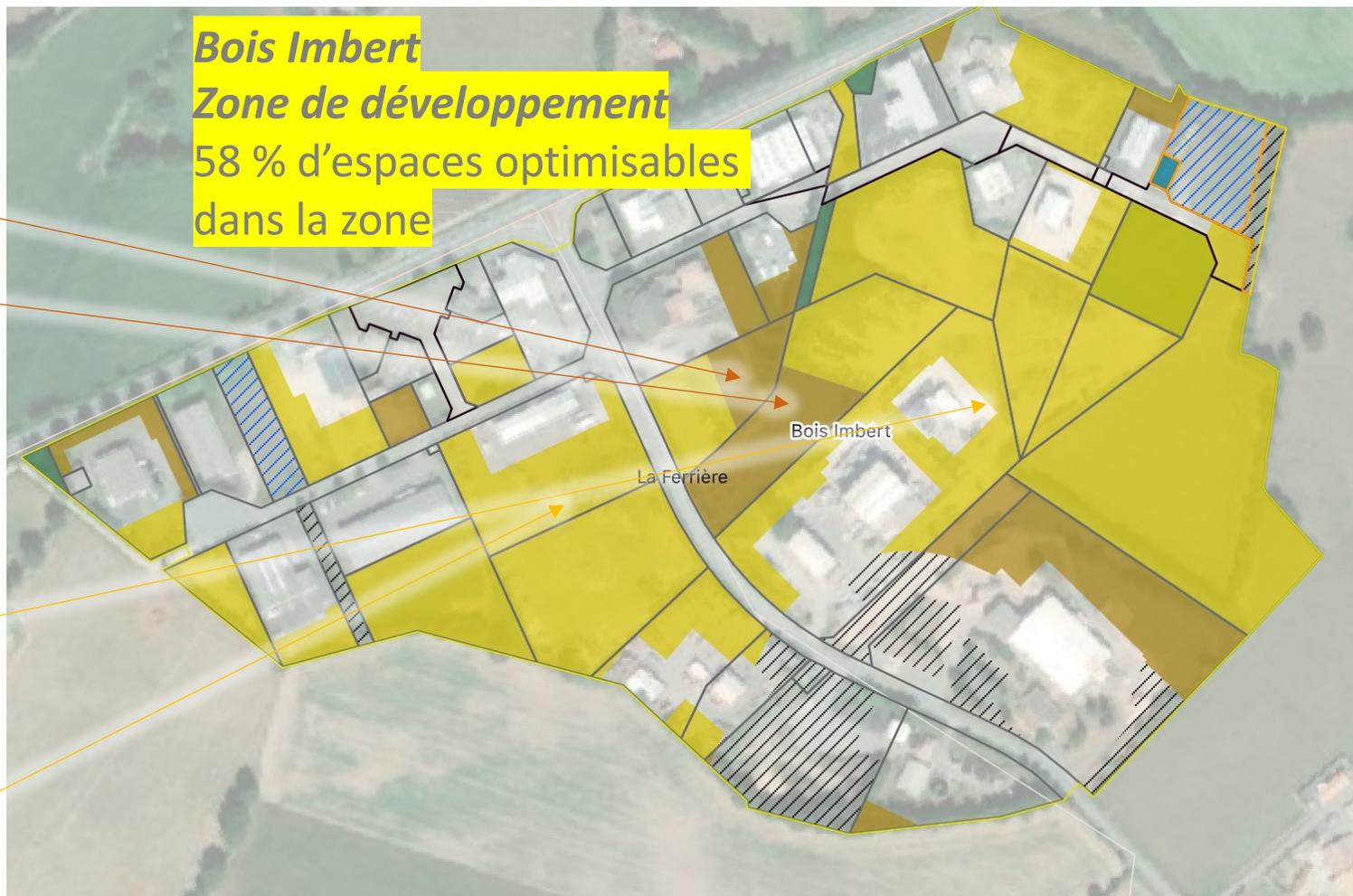
Bâti Recyclage

espaces optimisables

10 ha

Dont près de la moitié est propriété de **Bâti Recyclage**, une optimisation à imaginer ?

Près de 2 ha pour Paprec...



Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie

gisement nu

0,7 ha

délaissés sans usages

1 ha

espaces optimisables

4 ha

Aizenay béton contrôlé

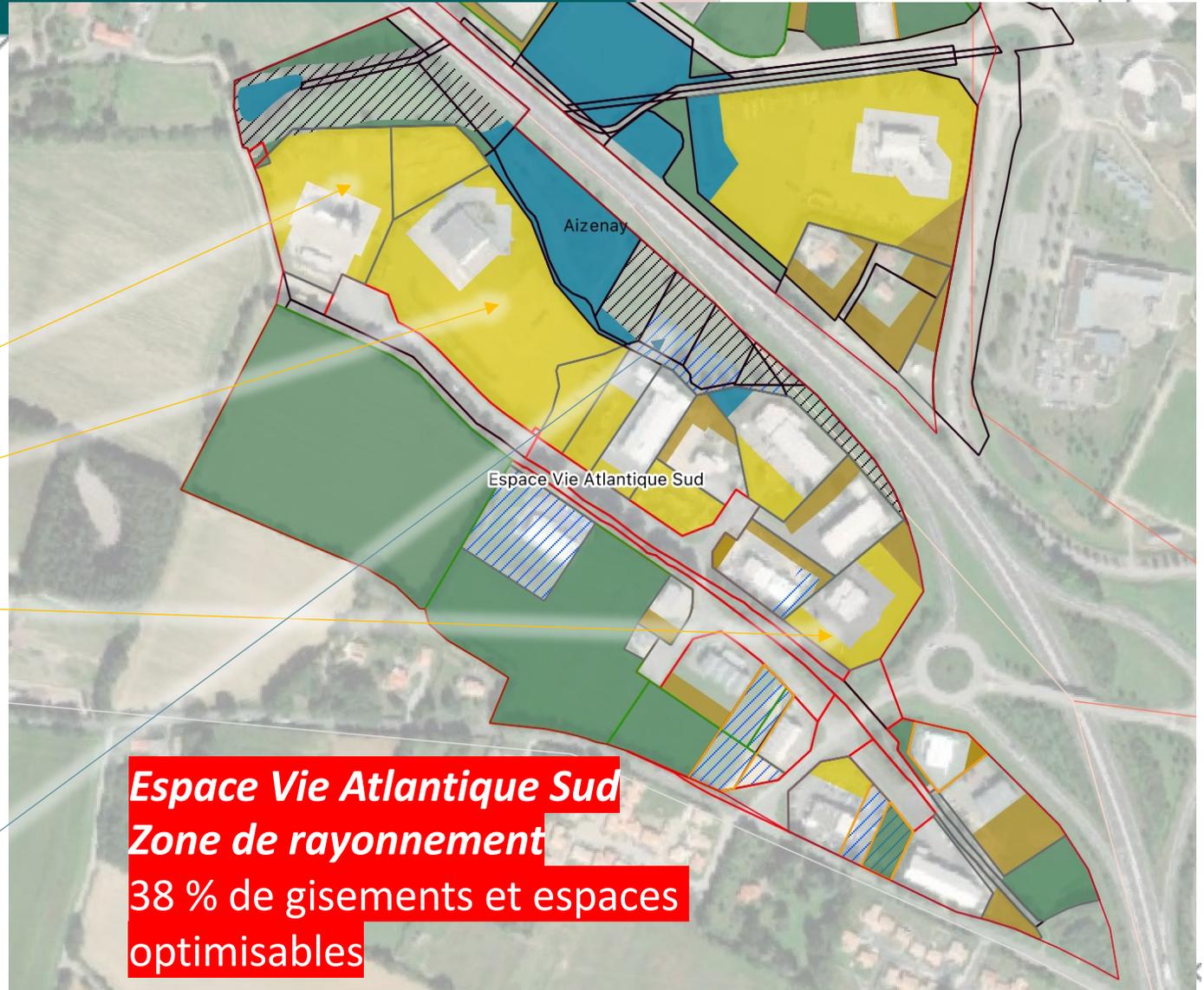
Transport SATP

Littoral motos

espace concerné par une contrainte réglementaire

1,7 ha

Foncier public,
Présence d'un paysagiste
=> Végétaliser ?



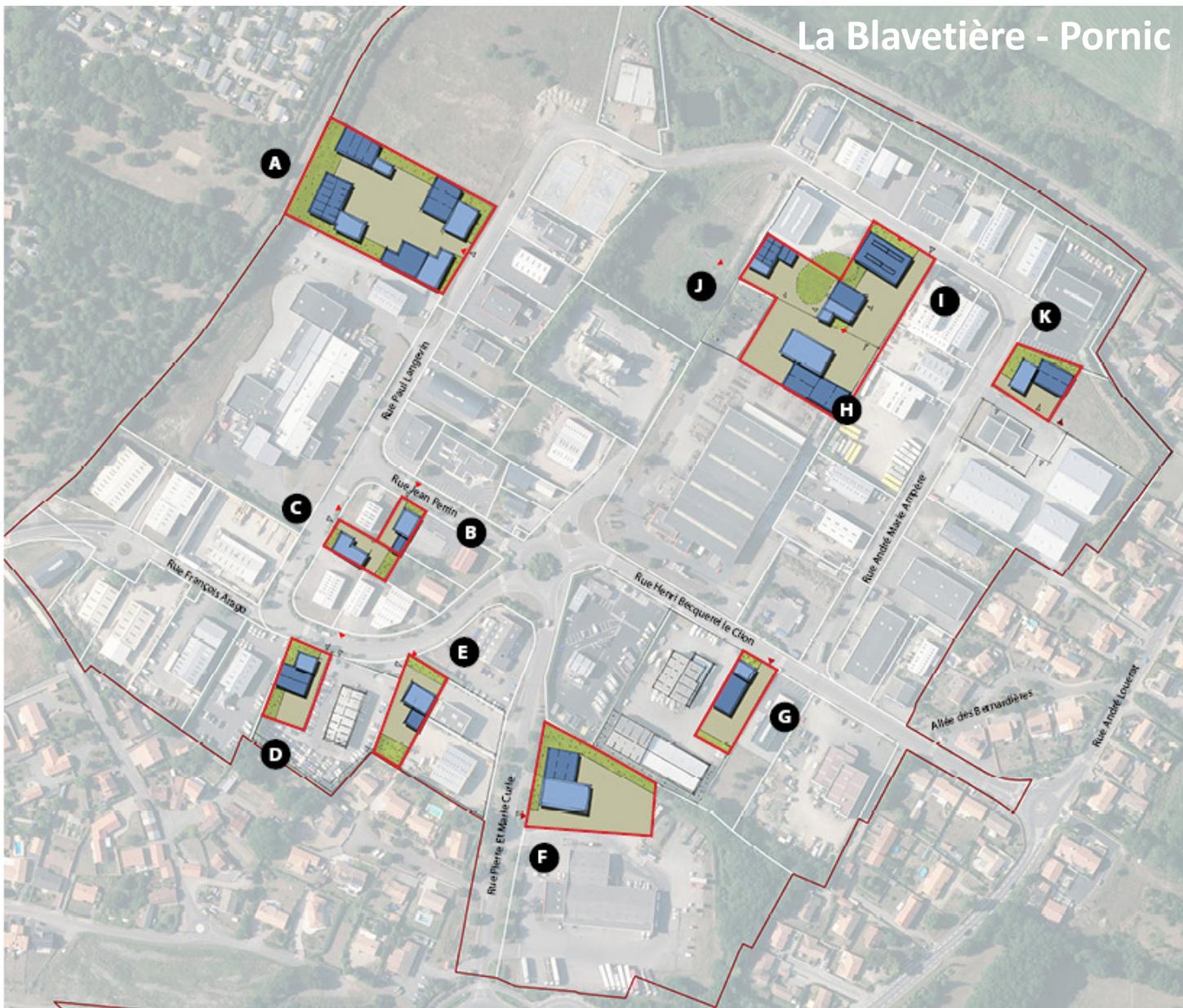
Diagnostic des gisements éco // Pays Yon et Vie



- Cette étude permet de construire une **vision homogène et consolidée à l'échelle du Pays Yon et Vie** et utile aux services des intercommunalités qui le composent.
- Identification et la caractérisation d'un **potentiel de gisements** de foncier économique qui pose la question de la stratégie d'aménagement économique à court, moyen et long terme :
 - **Les gisements de projet** (mobilisable à moyen - long terme)
 - **Les gisements nus sans projet** (mobilisable à court terme ou très long terme)
 - **Les gisements dans les sites hors ZAE**
- Un travail qui doit permettre de **rester pro-actif en déployant une stratégie globale mobilisant tous les leviers** :
 - Les leviers d'optimisation de l'espace et de densification
 - Les leviers en terme de gouvernance pour embarquer les acteurs économiques, les porteurs de projets et mobiliser les espaces optimisables



Un travail à poursuivre par le projet urbain pour révéler ce potentiel !



La Blavetière - Pornic

- A** Surface Parcelle : 6 850 m²
Surface de Plancher : 2 750 m²
- B** Surface Parcelle : 550 m²
Surface de Plancher : 250 m²
- C** Surface Parcelle : 770 m²
Surface de Plancher : 250 m²
- D** Surface Parcelle : 1 300 m²
Surface de Plancher : 450 m²
- E** Surface Parcelle : 1 250 m²
Surface de Plancher : 400 m²
- F** Surface Parcelle : 4 400 m²
Surface de Plancher : 950 m²
- G** Surface Parcelle : 1 500 m²
Surface de Plancher : 480 m²
- H** Surface Parcelle : 4 750 m²
Surface de Plancher : 1 260 m²
- I** Surface Parcelle : 2 600 m²
Surface de Plancher : 1 000 m²
- J** Surface Parcelle : 1 925 m²
Surface de Plancher : 380 m²
- K** Surface Parcelle : 1 250 m²
Surface de Plancher : 530 m²



Un travail à poursuivre par le projet urbain pour révéler ce potentiel !



■ Gisement nu

La valorisation et la densification de grandes parcelles nues

Jouer la carte de la mutualisation :

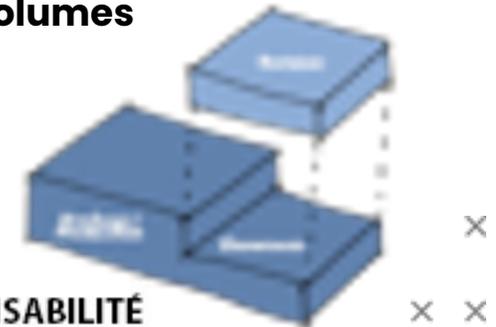
- Accès
- Stationnement
- Retournement poids lourds
- Gestion des eaux pluviales
- Mise en valeur des franges
- Espaces de détente

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



Favoriser une superposition des volumes



ESTIMATION FAISABILITÉ

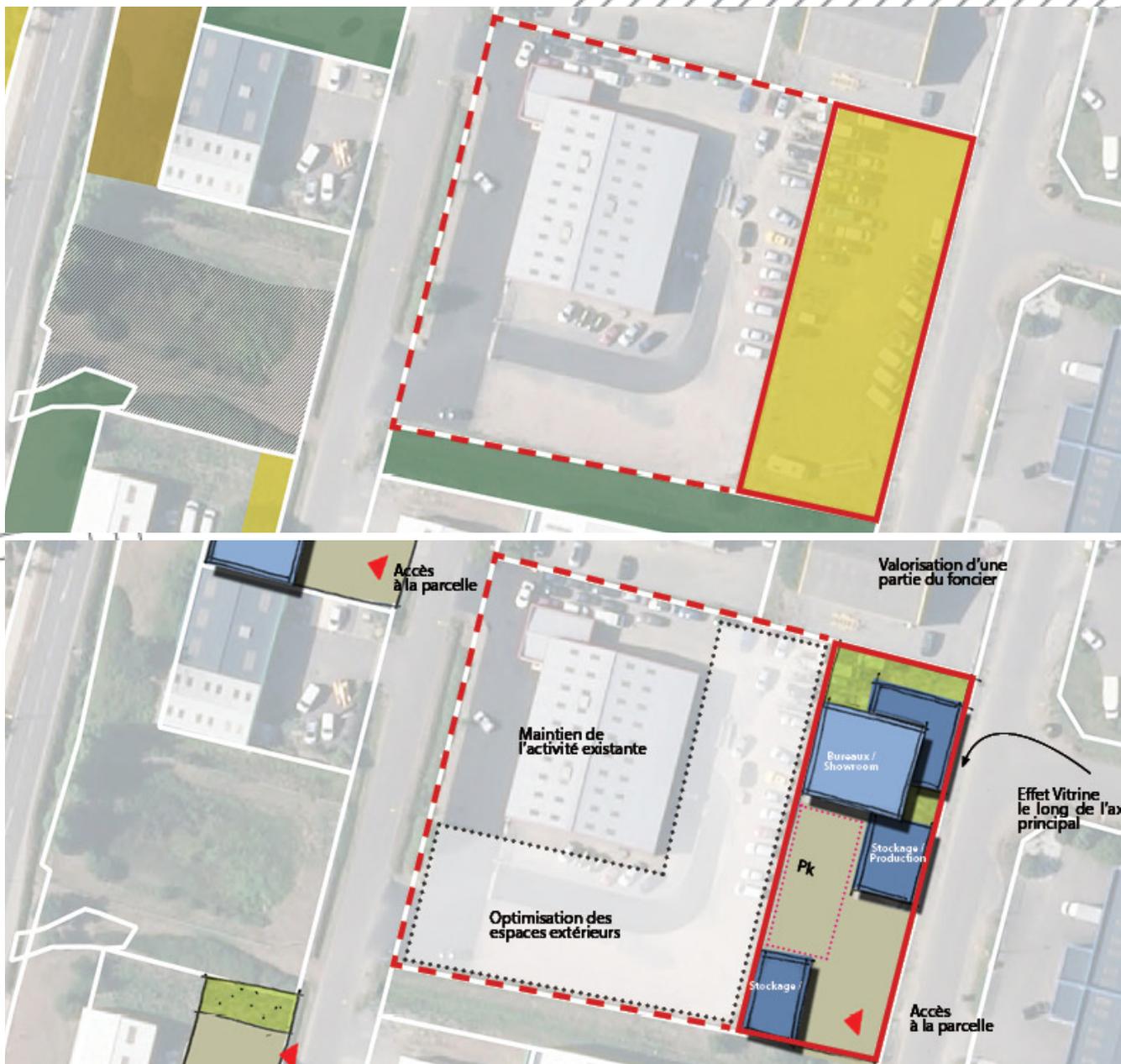
Surface Parcelle : 6 850 m²

Surface de Plancher : 2 750 m²

×
× ×
× × ×



Un travail à poursuivre par le projet urbain pour révéler ce potentiel !



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

ESTIMATION FAISABILITÉ

Surface Parcelle : 1560 m²

Surface de Plancher : 600 m²



Merci pour votre attention

Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise

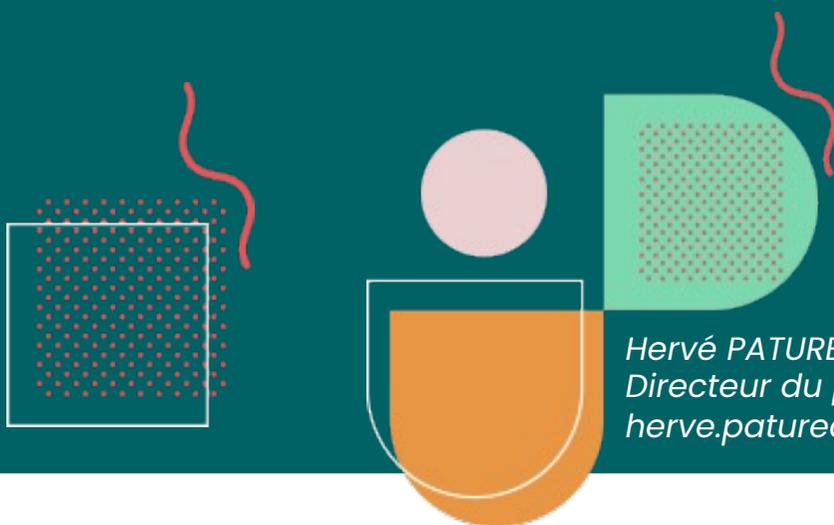
2, cours du Champ de Mars

44000 Nantes

02 40 84 14 18



www.auran.org



*Hervé PATUREAU
Directeur du pôle Planification et Stratégie Territoriale
hervé.patureau@auran.org*