

# A - Documents d'urbanisme

## Fiche A 6

### SCOT / PLU(i)

### Zones à vocation d'activités

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Actualisée le 1<sup>er</sup> août 2016 suite à la recodification, à droit constant, du code de l'urbanisme (loi ALUR)

L'activité économique, autre qu'agricole, est perçue de manière générale à travers l'existence d'espaces à vocation économique accueillant de l'industrie, des commerces, de l'artisanat, ... . Souvent installées sur des lieux stratégiques tels que les axes routiers structurants et les échangeurs, les zones à vocation économique ont tendance à se localiser en périphérie des centres urbains, consommant de l'espace et engendrant de nouvelles dépenses (voiries, réseaux, déplacements...).

Le développement des activités économiques sur les territoires génère donc d'importants besoins fonciers dont la satisfaction doit se faire en évitant l'étalement urbain et les impacts sur l'espace agricole.

Les acteurs en charge de l'aménagement du territoire ont ainsi l'objectif :

- d'**optimiser l'utilisation du foncier en privilégiant la requalification des sites actuels**,
- de **densifier les espaces** avec une approche pragmatique, sans négliger l'**aspect qualitatif des zones** : gestion des stationnements, insertion dans le paysage...

Les espaces à vocation économique et notamment les zones d'activités économiques ont un **impact fort en termes d'aménagement, d'environnement, et de cohérence dans l'organisation de l'espace** notamment en ce qui concerne les déplacements, l'habitat, les risques, l'artificialisation des sols ... .

En lien avec les activités et commerces de proximité des villes et bourgs, les zones à vocation économique participent aux **grands équilibres entre territoires**, au regard des bassins de vie, de consommation, de production.

**C'est pourquoi l'échelle supra-communale peut-être encouragée dans les réflexions des auteurs des SCOT et des PLU(i), et ce, tant pour développer des projets de territoire cohérents en matière économique que pour la gestion économe de l'espace.**

### Principes

Les définitions d'une densité pour les « activités » sont souvent insuffisantes :

- La densité de **construction** n'est pas nécessairement représentative d'une économie d'espaces (ex. : activités de stockage en plein air avec une faible densité de construction mais avec une optimisation de l'occupation de l'espace, activités tertiaires en bureaux sur plusieurs niveaux mais avec des parkings non-mutualisés et des espaces paysagers surdimensionnés).
- Les densités relatives au nombre d'emplois (ex. : nombre d'emplois à l'hectare) sont discriminantes pour certaines activités, comme la logistique, [...] par rapport à d'autres, tel que le secteur du tertiaire...

Ainsi, il n'est pas proposé d'encadrer cette notion.

Toutefois, **les SCOT doivent nécessairement aborder leur développement économique avec le même objectif de consommation économe d'espace que pour les autres types d'aménagements**. En effet, le DOO « *précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population [...], de consommation économe de l'espace [...]* » (article L.141-16 du code de l'urbanisme).

Concernant **les surfaces dédiées au stationnement**, les articles L.111-19 et L.111-20 du code de l'urbanisme ont été modifiés par la loi ALUR. Désormais, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale (article L.752-1 du code de commerce) et à l'autorisation (article L.212-7 du code du cinéma et de l'image animée), ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le PLU peut ajuster ce plafond entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce (article L.151-37 du code de l'urbanisme).

*N.B. : La loi « biodiversité » du 08/082016 vient compléter l'article L.111-19 du code de l'urbanisme. Ainsi, pour les permis de construire, dont la demande a été déposée à compter du 01/03/2017, est autorisée, pour les projets mentionnés au L.752-1 du code de commerce, la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :*

- *sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;*
- *sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.*



# A - Documents d'urbanisme

## Fiche A 6

### SCOT / PLU(i)

### Zones à vocation d'activités

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Actualisée le 1<sup>er</sup> août 2016 suite à la recodification, à droit constant, du code de l'urbanisme (loi ALUR)

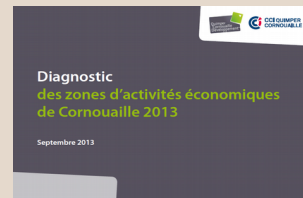
#### Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille – 2013

Exemple du travail de Quimper Cornouaille Développement et de la CCI de Quimper : <http://www.quimper-cornouaille-developpement.fr/Media/Publications/Diagnostic-des-zones-d-activites-economiques-de-Cornouaille-2013>

En 2013, et en partenariat avec les EPCI gestionnaires de zones, l'agence Quimper Cornouaille Développement et la CCI Quimper Cornouaille, ont publié un outil commun de connaissance des ZAE de Cornouaille en matière de foncier (identification et qualification des réserves foncières, état de commercialisation, suivi de la consommation foncière...).

Ce travail alimente la stratégie globale de suivi et de prévision de la demande de foncier économique. Il est utilisé dans le cadre des travaux inter-SCoT et est utile à l'ensemble des documents d'urbanisme de Cornouaille.

Il a pour ambition de contribuer à la définition des modalités de développement des ZAE par un travail collectif et partagé.



#### Bretagne Qualiparc

Piloté depuis 1999 par la Région et ses partenaires (les quatre départements bretons, l'EPF et les CCI), le label Qualiparc est une démarche qui vise à améliorer la qualité de tous les parcs d'activités économiques, sur l'ensemble du territoire breton.

Le nouveau référentiel de 2009 positionne clairement le pays ou le SCOT comme l'échelle pertinente de réflexion pour l'élaboration d'une stratégie d'offre foncière et a été adapté au regard des nouveaux enjeux :

- Gouvernance et fonctionnement,
- Optimisation foncière,
- Relation avec les entreprises,
- Qualité.



#### Préconisations

→ Le diagnostic du SCOT comportera un volet relatif aux activités économiques existantes lequel présentera :

- un **recensement** des disponibilités foncières dans les zones à vocation d'activités existantes,
- une analyse de l'**occupation de l'espace** par ces activités pour en évaluer les possibilités d'**optimisation**, voire de mutualisation.

Les études pourront s'appuyer sur les **outils** (référentiel Bretagne Qualiparc, référentiel foncier de l'EPF par exemple) et les **observatoires** (CCI, Agences d'urbanisme, EPCI...) existants et être menées en partenariat avec les acteurs concernés.

Le **diagnostic permettra également d'évaluer les besoins** créés par le projet de développement économique du SCOT.

→ En lien avec le volet agricole du diagnostic (*cf. fiches A2 et A7*), des **espaces de moindre impact** pour l'agriculture pourront être judicieusement recherchés.

Sur la base de ce volet, les SCOT utiliseront, autant que de besoin, la possibilité offerte par l'article L.141-9 du code de l'urbanisme de **conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur** (à vocation d'activités) à :

- (au minimum) à la réalisation d'une **étude de densification des zones** à vocation d'activités déjà urbanisées,
- et, si le diagnostic en a démontré la pertinence, à l'**utilisation de certains terrains** à vocation d'activités situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L.111-11 de même code.

→ Concernant les surfaces affectées au stationnement (*L.111-19 et L.111-20 du code de l'urbanisme*), il est recommandé que leur surface au sol ne dépasse pas le seuil de 75 % de la surface de plancher des bâtiments dédiés au commerce ; à défaut le PLU devra justifier une **éventuelle dérogation** à cette limite.