



A – Documents d'urbanisme

Fiche A 6

SCOT / PLU(i)

Zones à vocation d'activité

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

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** entre 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 (ex. logistique) par rapport à d'autres (ex. 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 objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière ... de consommation économe de l'espace...* » (Article L122-1-9 du code de l'urbanisme).

Concernant les surfaces dédiées au stationnement, l'article L111-6-1 du code de l'urbanisme a été modifiée par la loi ALUR. Désormais, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce ou cinéma soumis à autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial (CDAC) ne peuvent dépasser 75 % de la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces. Le PLU peut ajuster ce plafond entre 75 % et 100 % de la surface de plancher.

Validée en comité de pilotage du 2 décembre 2014

Diagnostic des zones d'activités économiques de Cornouaille – 2013

Exemple du travail de Quimper Cornouaille Développement et de la CCI de Quimper

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 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 référentiel 2009 est en cours d'adaptation au regard des nouveaux enjeux :

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



Préconisations

- Le diagnostic du SCOT comporte un volet relatif aux activités économiques existantes qui présente :
 - 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 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 pourraient être recherchés.
- Sur la base de ce volet, les SCOT utiliseront autant que de besoin la possibilité de l'article L122-1-5 du code de l'urbanisme de conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur (à vocation d'activité) nouveau :
 - au minimum à la réalisation d'une **étude de densification des zones** à vocation d'activité environnantes,
 - si le diagnostic en a démontré la pertinence, à l'**utilisation de certains terrains** situés dans des zones à vocation d'activités existantes.
- Concernant les surfaces affectées au stationnement (L111-1-6 CU), 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. Le PLU devra justifier une **éventuelle dérogation** à cette limite.