



CLUB PLUI Pays de la Loire – Jeudi 10 décembre 2020



Atelier B : Aménager les ZA sans les étendre ?

Rôle des SCoT et déclinaison PLUI

Julien ROISSÉ – Référent Grand Ouest FédéSCoT

Directeur Technique Adjoint Pays du Mans

[*julien.roisse@paysdumans.fr*](mailto:julien.roisse@paysdumans.fr)



La Fédération en quelques mots

La FédéSCoT en 2020
+315 adhérents en 2020
Plus des 2/3 des SCoT



Le centre de ressources

Notre base de données et de documentation est mise à votre disposition (classeur référentiel SCoT, annuaire des SCoT,...).



Le Réseau des SCoT

Vous intégrez notre réseau de partage et d'échanges national et régional structuré autour des référents territoriaux qui organisent localement des réunions d'échanges et de formation.



La présence sur le terrain

Afin d'être toujours au plus près de nos adhérents, la Fédération se déplace afin d'aider et de conseiller les établissements publics porteurs de SCoT qui nous sollicitent.



L'expertise juridique

Nous apportons notre expertise juridique à tous nos adhérents. Vous avez une question? Envoyez-la à l'adresse : avotreservice@fedescot.org.



Les journées de formation gratuites

Votre adhésion vous permet d'accéder aux journées de formation organisées par la Fédération en partenariat avec le CNFPT.

RNS

Les Rencontres nationales des SCoT

Vous avez accès aux pré-rencontres organisées la veille des Rencontres, moment privilégié réservé exclusivement à nos adhérents. Vous bénéficiez également d'un tarif préférentiel pour les RNS.



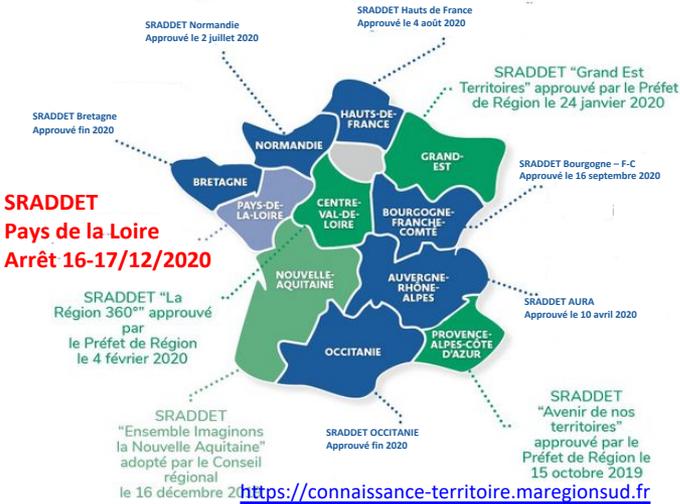
La « veille » parlementaire

Nous portons la voix des SCoT auprès de l'Etat et assurons pour nos adhérents la veille parlementaire et le décryptage de nouvelles positions.



SRADDET

ADOPTION DU SRADDET : OÙ EN SONT LES RÉGIONS



Les SRADDET fin 2020
 10 SRADDET approuvés
 SRADDET Pays de la Loire arrêté

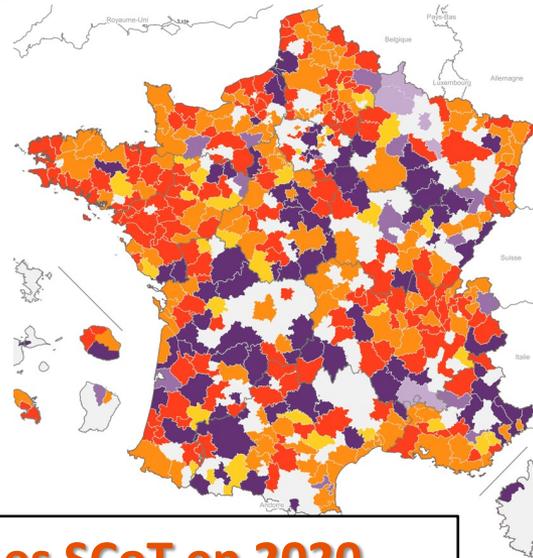
Les SCoT en 2020
 470 SCoT en France :

- 94 % de la population,
- 84 % des communes,
- 86 % du territoire national

Le SCoT document pivot entre SRADDET et PLUi

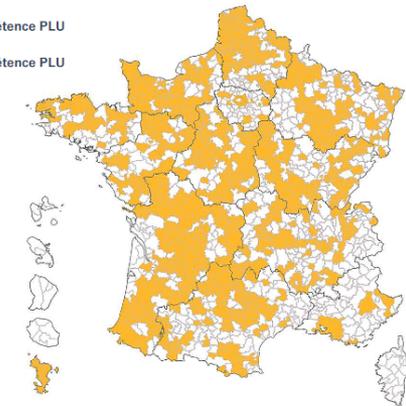


SCoT



PLUi

avec compétence PLU
 sans compétence PLU



Source : DGALN/DHUP/SUDOCUH au 31/12/2018

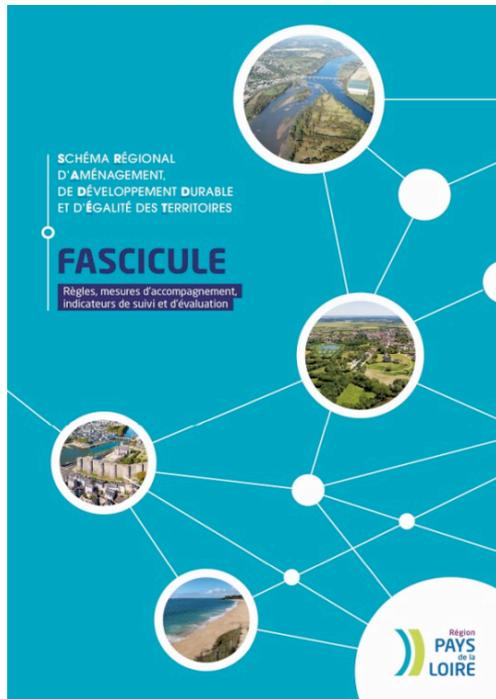


Les PLUi en 2019
 667 PLUi en France :

- 45 % de la population,
- 49 % des EPCI

La planification mode opératoire du ZAN ?





Zoom sur le SRADDET ligérien

Des orientations amenant vers une application du ZAN

- 1 - Revitalisation des centralités
- 2 - Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
- 4 - Gestion économe du foncier
- 5 - Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
- 6 - Aménagement durable des ZA
- 19 – Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
- 20 - Eviter / Réduire / Compenser
- 23 – Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
- 24 – Préservation des zones humides





Le SCoT espace de co-construction d'une stratégie économique optimisant le foncier ?

SCoT = approche stratégique et prospective du développement économique

Diagnostic socio-économique et filières
(vision prospective et participative à 20 ans)

Hiérarchisation des zones d'activités
(replacer à l'échelle du bassin d'emplois)

Détermination et justification du potentiel foncier des zones d'activités
(lien armature urbaine)

ZAN induit une optimisation et une maîtrise du foncier économique

- Étude de densification de zone (PLUi) (BIMBY en ZA ?, avec dialogue entreprises),
- Réflexion sur les implantations d'entreprises pour faciliter l'optimisation du foncier,
- Surélévation adaptée...
- Optimisation et ou mutualisation stationnement,
- Requalification et accompagnement de la mutation de ZA vieillissantes
- Objectifs densité d'emplois à l'hectare ?
- Lien ERC (impact environnemental / compensation)





Le SCoT espace de co-construction d'une stratégie économique optimisant le foncier ?

SCoT = accompagner les EPCI à s'inscrire dans une stratégie économique

SCoT de Avord-Bourges-Vierzon

Stratégie locale de développement économique durable

Extrait enjeux de l'étude Construire une stratégie de développement économique en concertation entre les intercommunalités, et définir une politique d'accueil des entreprises lisible limitant les situations de concurrences.

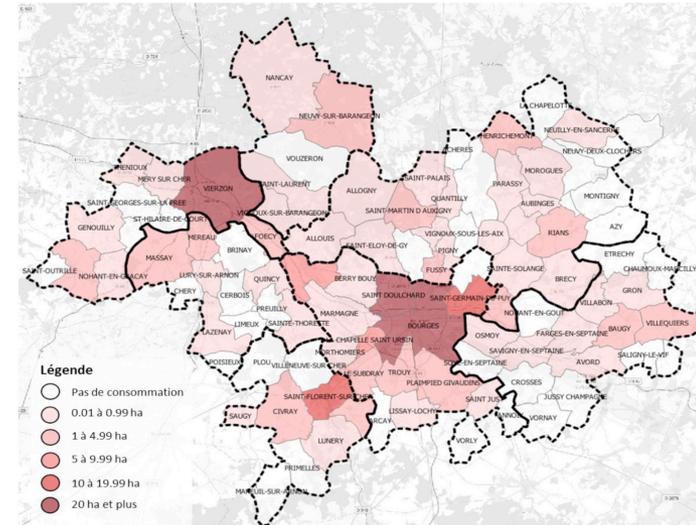
Fonder l'aménagement économique du territoire sur la recherche de complémentarités et d'équilibres entre les espaces et ce à différentes échelles (intercommunalités, polarités économiques, centres-villes et périphéries...).

Améliorer la qualité des zones d'activités économiques les plus anciennes (requalification, gestion des éventuelles friches...) et l'intégration architecturale, urbaine et fonctionnelle des zones d'activités en tissu urbain.

Préserver les surfaces agricoles et naturelles sur le territoire grâce à un développement économique moins consommateur de foncier.

Des opportunités pour lier stratégie et opérationnel :

Consommation communale de foncier à usage économique entre 2006 et 2015 sur le territoire du SCoT Avord – Bourges – Vierzon
Source : données SAFER du Centre (octobre 2019) / traitement : Praxidev



- ENJEUX PLU i :**
- Déclinaison de la stratégie économique SCoT,
 - L'optimisation et requalification des zones existantes,
 - l'économie pas qu'une logique foncière,
 - Utilisation doctrine ERC pour les nouvelles ZA,
 - Développement économie circulaire et EIT



Le SCoT vers une stratégie commerciale plus vertueuse et partagée?



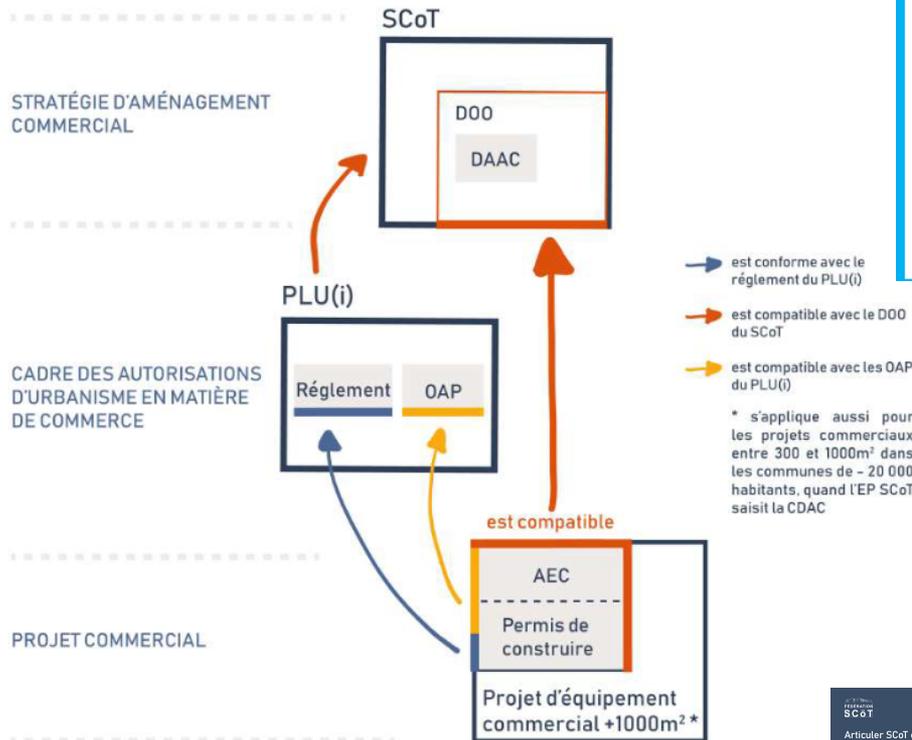
Dialogue public / privé à engager en amont



SCoT = espace de dialogue / connaissance et de gouvernance sur le commerce

DAAC = conditions d'implantations des équipements commerciaux majeurs

- consommation économe en espace,
- compacité de bâti,
- utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes,
- optimisation du stationnement ...



NB 1 : les projets situés dans un secteur d'intervention comprenant un centre-ville identifié par une convention ORT, sont d'ailleurs dispensés de l'autorisation d'exploitation commerciale (sauf exception, pour les drive notamment).
NB 2 : ce schéma vaut pour l'état du droit avant l'entrée en application des « ordonnances loi ELAN ».



Le SCoT vers une stratégie commerciale plus vertueuse et partagée?



DAAC localise / le PLUi délimite

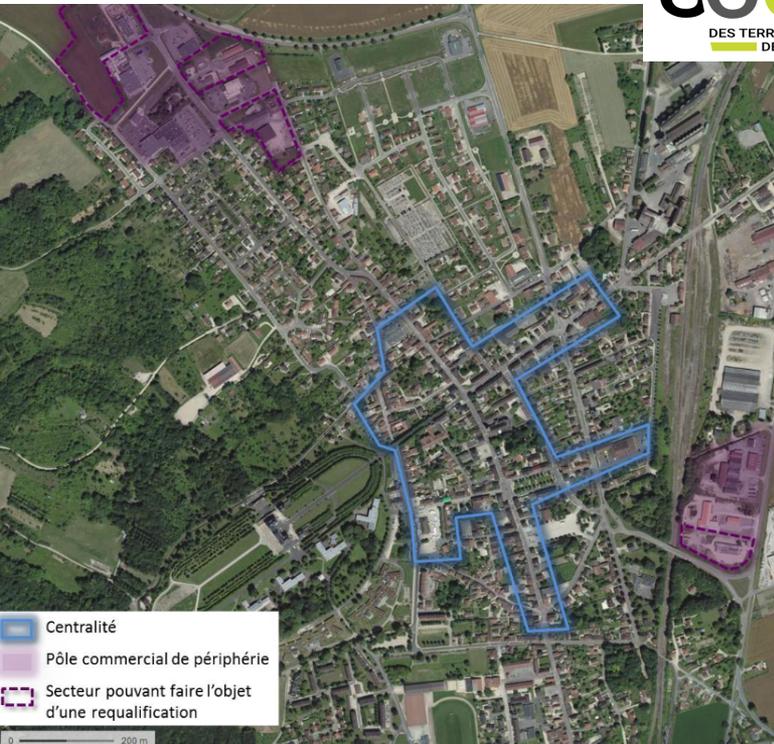
Une approche différente dans les DAAC « Elan », La mutation et destruction de m² de surfaces commerciales

Termes employés :

- Pas de nouvelles SV alimentaires > 1000 m²,
- Evitement des SV < 300 m²,
- Modernisation,
- Requalification,
- Mutation (perte vocation commerciale / changements d'usages),
- Mutualisation stationnement,
- Démantèlement des locaux commerciaux anciens,...



On conditionne les implantations commerciales.



Exemple DAAC SCoT des Territoires de l'Aube (Troyes) approuvé le 10 février 2020 (352 com 255 000 hab)

ENJEUX PLUi :

- Déclinaison de la stratégie commerciale SCoT,
- La capacité à faire muter les zones commerciales,
- L'attractivité et réenchantement des centralités (mixité fonctions),
- La maîtrise du développement du commerce interstitiel.



Des points de vigilance sur ZAN pour les questions économiques et commerciales

La mutation des zones économiques et commerciales oui mais pas à n'importe quel prix.

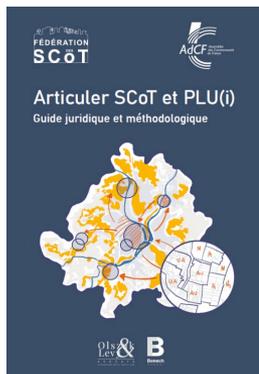
Attention pas encore de définition claire et de transcription dans la loi.

A considérer comme un objectif à terme.

Décalage discours ZAN et réalités de terrain

= enjeux de sensibilisation élus locaux + adaptation contextes

Biblio :



Merci de votre attention !

