



Webinaire Région et DREAL Pays de la Loire
« *Intérêts et ressorts d'une stratégie foncière économique* »

Le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale

23 juin 2025

Pierre-Yves LAIRE
Directeur du Pôle métropolitain Loire Angers
Réfèrent Grand-Ouest de la Fédération nationale des SCOT

Ordre du jour

- **Temps 1 – Présentation / rappels**
- **Temps 2 – Définir une stratégie foncière économique dans le SCoT**
- **Temps 3 – Mettre en œuvre la stratégie**



Temps 1 – présentation et rappels

La Fédération nationale des SCoT
Le Pôle métropolitain Loire Angers
Le contenu d'un SCoT

La Fédération des SCoT

La Fédération Nationale des SCoT est une **association d'élus** créée en juin 2010, visant à regrouper l'ensemble des structures porteuses de SCoT.

La Fédération est un **lieu d'échange et de formation** pour les élus et les techniciens, un centre de ressources et de réseaux pour accompagner le travail d'élaboration et de mise en œuvre des SCoT, un interlocuteur **porte-parole des SCoT** auprès de l'État et des partenaires concernés, un lieu de réflexion, de prospective et de proposition dans l'évolution des préoccupations et des réglementations de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La Fédération, c'est aussi la **production/participation d'études**.

Nos services



Le partage de connaissances



Le Réseau des SCoT



La présence sur le terrain



L'expertise juridique



Les journées de formation gratuites

RNS

Les Rencontres Nationales des SCoT



La « veille » parlementaire

fedescat.org

82%

des SCoT adhèrent à la Fédération

100

en 2011



370

en 2025



Évolution du nombre d'adhérents

97%

de la population couverts par les SCoT. 86% des communes



La Fédération des SCoT

Etudes

La biodiversité dans les stratégies des SCoT

Face aux défis climatiques et écologiques, notamment l'érosion de la biodiversité, la planification territoriale devient un enjeu crucial. Cette publication traite de nombreux sujets, tels que les trames écologiques, la santé, l'agriculture et les stratégies écologiques globales, dans le but d'accompagner les élus et les techniciens dans la conception et la mise en œuvre de leurs stratégies territoriales de préservation et de reconquête de la biodiversité.

 [Télécharger le fichier PDF](#)



Renaturer

Cette étude permet d'aborder la manière de penser et d'intégrer la renaturation dans les nouvelles trajectoires que nous devons construire pour nos territoires. Elle propose une palette de pistes de réflexions pour adapter, en nuances, notre stratégie écologique territoriale, à la réalité de nos territoires.

 [Télécharger le fichier PDF](#)



Stratégie écologique territoriale, Intégrer la biodiversité dans l'aménagement du territoire

Face aux défis climatiques et écologiques, dont la lutte contre l'érosion de la biodiversité, la planification territoriale devient un enjeu crucial. La stratégie écologique territoriale se positionne comme un élément central de cette planification, en proposant une approche holistique pour concilier les impératifs écologiques, économiques et sociaux. Cette publication, réalisée avec l'OFB et l'UPGE, présente une méthodologie pour l'élaboration et la mise en œuvre d'une stratégie écologique territoriale efficace et pérenne.

 [Télécharger le fichier PDF](#)



et bien d'autres...



La Fédération des SCoT

En régions

Les « référents territoriaux » élus et techniques sont chargés de l'animation territoriale de la Fédération.

Ils assurent la **circulation des informations** entre les établissements publics de SCoT et organisent, localement, des **réunions d'échange** et des **formations** et sont les interlocuteurs privilégiés.

Pour les Pays de la Loire :

Elu : Franck Breteau – VP Pays du Mans

Technicien : Pierre-Yves Laire – Directeur Pôle métropolitain Loire Angers

GRAND OUEST

Référent fédéral élu : Franck BRETEAU
Centre-Val-de-Loire : Nicolas HASLE
Pays de la Loire : Franck BRETEAU
Bretagne : Pierre-Yves MAHIEU

Référent technique : Pierre-Yves LAIRE
Binômes techniques : Fanny KERJOUAN
Antoine MARTY

NORMANDIE - NORD

Référent fédéral élu : Patrick PESQUET
Hauts-de-France : Françoise ROSSIGNOL
Normandie : Patrick PESQUET

Référent technique : Anthony HUBERT
Binôme technique : Christian PARSY

ILE-DE-FRANCE

Référent fédéral élu : Stéphane RAFFALLI

Référent technique : Sandra DEL RIO
Binôme technique : Thomas HENRY

EST

Référent fédéral élu : Henri HASSER
Bourgogne-Franche-Comté : Jean-Paul MICHAUD
Grand Est : Henri HASSER

Référent technique : Ève ZIMMERMANN
Binôme technique : Béatrice GILET



OUTRE-MER

Référent fédéral élu : Bruno DOMEN

Référent technique : Olivier CHEVALIER
Binôme technique : Natacha BOSSE

NOUVELLE-AQUITAINE

Référent fédéral élu : Pascal DELTEIL
Appui au référent : Yvette FOURNIER

Référent technique : Anthony DOUET
Binôme technique : Nicolas MUGNIER

OCCITANIE

Référent fédéral élu : Hervé LEFEBVRE

Référent technique : Christine SANCHEZ-MARTIN
Binôme technique : David COTTALORDA

AUVERGNE - RHÔNE-ALPES

Référent fédéral élu : Bruno FOREL
Appui au référent : Philippe DELAPLACETTE

Référent technique : Guillaume DEGIULI
Binôme technique : Corinne PORTAL

ARC MEDITERRANEEN

Référent fédéral élu : Franck PERO
Provence-Alpes-Côte-d'Azur : Franck PERO
Corse : en attente de désignation

Référent technique : Julie BOGHOSSIAN
Binôme technique : Sylvie BERTHOMIEU

Les SCoT en Pays de la Loire

37 SCoT → 99% de la population couverts par un SCoT

22 SCoT mono-EPCI dont :

- 2 interrégionaux
Cap Atlantique (44)
CU d'Alençon (72)
- 1 PLUi valant SCoT

15 SCoT multi-EPCI dont :

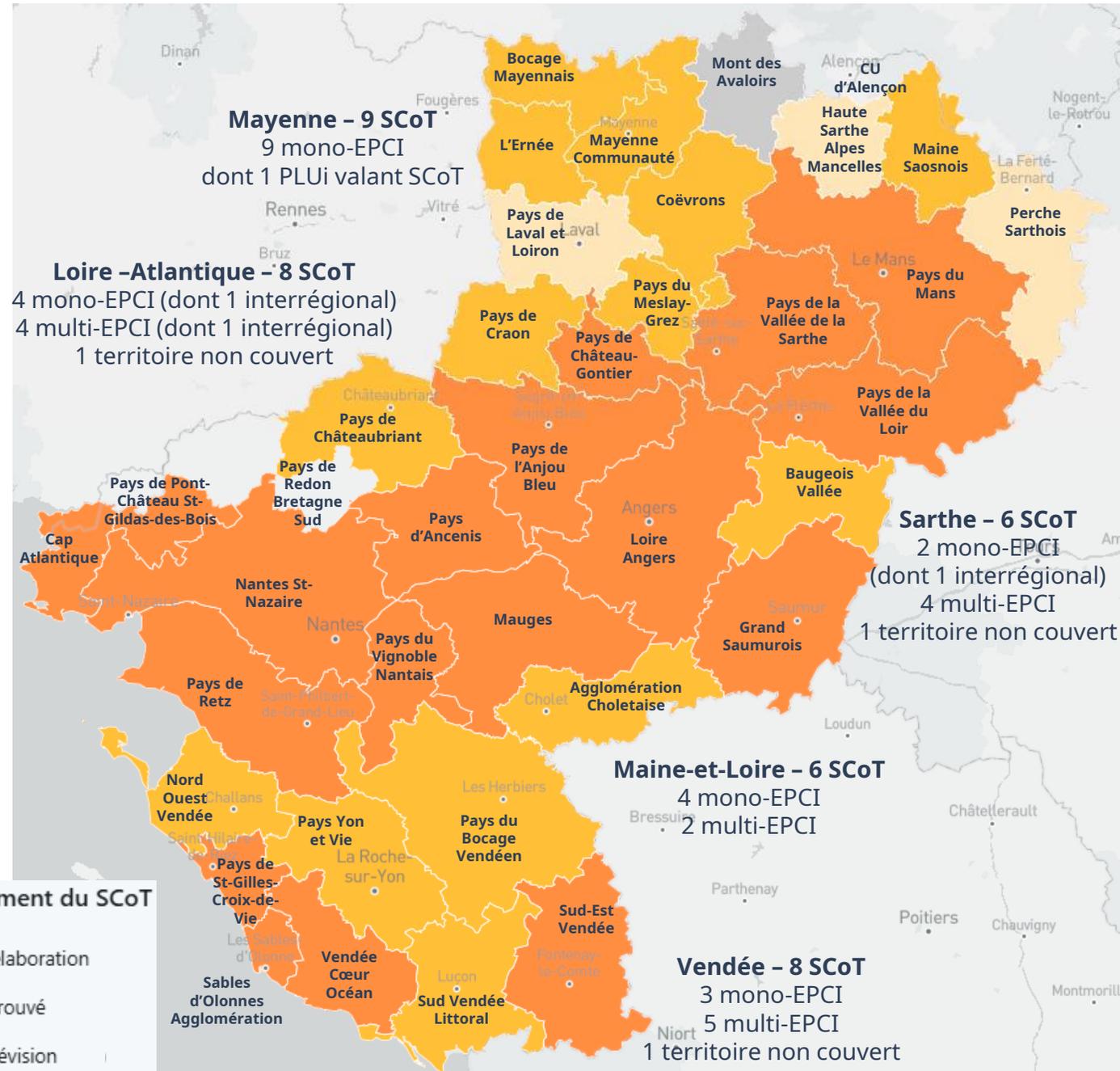
- 1 interrégional
Pays de Redon – Bretagne Sud (44)

3 territoires non couverts

20 en révision
3 en élaboration
14 approuvés

État d'avancement du SCoT

- SCoT en élaboration
- SCoT approuvé
- SCoT en révision



Le contenu d'un SCoT



Le Projet d'Aménagement Stratégique - PAS

Projet politique à 20 ans sur la vision d'avenir du territoire



Le Document d'Orientation et d'Objectifs - DOO

Mise en œuvre du PAS via des orientations s'imposant aux documents infra, dont les PLU/PLUi



Les annexes

Diagnostic, état initial de l'environnement, évaluation environnementale, indicateurs de suivi, justification des choix, analyse de la consommation d'espace, programme d'actions...





Région et DREAL des Pays de la Loire
Webinaire « Intérêts et ressorts d'une stratégie foncière économique »

Le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale

23 juin 2025



Temps 2 – définir une stratégie foncière économique dans le SCoT



Analyser et qualifier les éléments de diagnostic



Les annexes

Diagnostic, état initial de l'environnement, évaluation environnementale, indicateurs de suivi, justification des choix, analyse de la consommation d'espace, programme d'actions...

L141-15 du Code de l'urbanisme

« Les annexes ont pour objet de présenter :

1° Le diagnostic du territoire, qui présente, notamment au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en termes d'aménagement de l'espace, de ressource en eau, d'équilibre social de l'habitat, de mobilités, d'équipements et de services. Il prend en compte la localisation des structures et équipements existants, les besoins globaux en matière d'immobilier, la maîtrise des flux de personnes, les enjeux de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, notamment en matière de biodiversité et de potentiel agricole, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que ceux relatifs à la prévention des risques naturels et l'adaptation au changement climatique. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes ;

[...]

4° L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant le projet de schéma et la justification des objectifs chiffrés de limitation de cette consommation définis dans le document d'orientation et d'objectifs ; » [...]



Analyser et qualifier les éléments de diagnostic

**Poser un diagnostic,
faire ressortir les enjeux**



**Foncier disponible en
renouvellement,
densification et extension**

**Rythme de
commercialisation des
dernières années selon les
typologies de terrains et
d'activités**

**Les erreurs commises
(surdimensionnement,
modalités d'implantation ...)**

Analyser et qualifier les éléments de diagnostic

ANNEXES



Le diagnostic du projet de SCoT Loire Angers

Synthèse

Avec près de 200 ha au 1er janvier 2023, les surfaces disponibles se réduisent dans l'ensemble du PMLA. Si Angers Loire Métropole représentent l'essentiel de l'offre de foncier à vocation économique, avec les 2/3 des surfaces en ZAE, elle concentre également la demande et l'agglomération pèse désormais moins de la moitié des surfaces disponibles du PMLA.

92% des surfaces en ZAE sont occupées pour ALM et LLA; 72% pour ALS en incluant le PA Angers-Marcé.

En moyenne, 21,4 ha sont vendus chaque année dans les ZAE inscrites au SCoT Loire Angers (hors zones commerciales et horticoles).

A ce rythme, les surfaces disponibles dans les ZAE d'ALM représentent l'équivalent de 7 années de stock, 6 ans pour LLA (15 années en incluant les réserves foncières) et 26 ans pour ALS (29 ans avec les réserves).

Malgré une offre relativement importante à première vue, ces surfaces ne répondent pas forcément aux besoins des entreprises (localisation, accessibilité routière, surfaces d'un seul tenant, etc.) ce qui demande de renouveler l'offre régulièrement et d'identifier de nouveaux gisements fonciers en renouvellement urbain au sein des ZAE existantes.

Analyser et qualifier les éléments de diagnostic

Enjeux

La résilience économique :

- Le maintien d'une diversité économique, socle de résilience pour le territoire, et le renforcement des filières d'excellence du territoire, des atouts sectoriels moteur de l'économie locale.
- Le maintien d'une attractivité raisonnée du territoire pour de nouveaux habitants (cadre de vie), moteur de l'économie présenteielle.
- Un rééquilibrage des dynamiques économiques en renforçant les capacités de développement et d'accueil (tous secteurs) des polarités.

Une économie s'inscrivant dans les objectifs de transition :

- La démultiplication et l'accompagnement du modèle de l'économie circulaire.
- La sobriété foncière à tous les niveaux pour :
 - Favoriser la ville productive et la mixité fonctionnelle autant que possible pour limiter l'étalement urbain et les migrations quotidiennes.
 - Préserver les ZAE pour l'accueil d'activités incompatibles avec l'habitat et ralentir l'épuisement du stock.
- L'optimisation foncière des ZAE, tant dans l'aménagement des espaces publics que dans la densification du foncier privé, en premier lieu par une meilleure maîtrise foncière ou en recherchant la mutualisation des espaces et services.
- De nouvelles formes d'immobiliers d'entreprises à accompagner : rénovation énergétique et intégration des énergies renouvelables, réhabilitation de friches, réversibilité du bâti, verticalisation, etc.
- Un soutien clair à la réindustrialisation (« industrie 2.0 ») et la décarbonation de l'industrie (« industrie verte ») pour son impact énergétique et ses effets d'entraînement sur le reste de l'économie.

ANNEXES

Le diagnostic du
projet de SCoT
Loire Angers

Analyser et qualifier les éléments de diagnostic



Le diagnostic du projet de SCoT Loire Angers #commerce

Principaux constats

- Une offre commerciale toujours présente dans les centralités
- Tout de même une fragilisation de l'offre commerciale des centres-villes et centres-bourgs avec la baisse du nombre de points de vente et des surfaces de vente
- Développement d'une offre commerciale parfois concurrentielle aux centralités dans les zones commerciales périphériques (petits commerces et services à la personne)
- Baisse du nombre de petits points de vente au profit de commerces de plus grande taille et principalement situés en périphérie
- Un développement commercial qui engendre une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et une forte artificialisation

Enjeux

- Création, maintien ou amplification d'une réponse aux besoins d'achats, notamment quotidiens, dans les centralités : qualité de l'offre, diversité de l'offre, temps d'accès, etc.
- Association et combinaison de fonctions complémentaires (services médicaux, loisirs ...) pour participer à la dynamique des centralités et au maintien des flux.
- Préservation de certains linéaires commerciaux en centralité
- Convergence des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire (renforcement de l'habitat, déploiement des modes de déplacements alternatifs, amélioration des espaces publics, etc.) et bonne cohérence entre les outils opérationnels et financiers (ORT, OAPH, etc.) face au développement urbain en périphérie notamment commercial
- Modernisation voire requalification urbaine de certaines centralités dont la configuration spatiale ne permet pas l'attractivité : espace public, stationnement, traversée de poids lourds, etc.
- Maîtrise du développement de l'offre commerciale située en périphérie : diversité, qualité, spécialisation, etc.
- Rééquilibrage de la dynamique commerciale au profit des centralités et des petits commerces
- Montée en qualité de l'aménagement des espaces commerciaux de périphérie
- Optimisation des usages et de l'occupation du sol des espaces commerciaux de périphérie



La stratégie par le PAS



Le Projet d'Aménagement Stratégique - PAS

Projet politique à 20 ans sur la vision d'avenir du territoire

L141-3 du Code de l'urbanisme

« Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. [...] Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.

Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation. »

Définir une stratégie d'accueil

Poser un diagnostic,
faire ressortir les enjeux



Foncier disponible en
renouvellement,
densification et extension

Rythme de
commercialisation des
dernières années selon les
typologies de terrains et
d'activités

Les erreurs commises
(surdimensionnement,
modalités d'implantation ...)

.....> **Répondre par un
projet**



Quelles réponses apporter
aux enjeux ? Dans quel
projet politique ?

Mettre en résonance ses
réponses avec la trajectoire
de sobriété foncière et les
orientations en matière de
développement des
mobilités alternatives à la
voiture individuelle et de
production de logements

La prise en compte de
l'organisation territoriale

**Attention ! On se heurte régulièrement aux
stratégies communautaires déjà en place**

- **Complexifie l'élaboration des stratégies
des SCoT multi-EPCI**
- **Les stratégies communautaires sont
souvent différentes**

Définir une stratégie d'accueil



Le PAS du projet de SCoT Loire Angers

II.A.2. Développer une stratégie d'accueil des activités conciliant ambition, complémentarité et sobriété foncière

Ces dernières années, le territoire a connu une forte attractivité économique, qui a induit d'importants besoins en foncier économique. Face à l'enjeu très fort de maîtrise de l'artificialisation des sols, le projet vise à répondre aux besoins tout en s'attachant à accueillir « la bonne activité au bon endroit » dans un souci de sobriété foncière mais aussi de développement équilibré du territoire. La stratégie d'accueil des activités qu'il propose s'attache à articuler ambition démographique et ambition économique sur l'ensemble du territoire :

II.A.2.a. Se doter d'une stratégie d'accueil des activités cohérente, lisible et qui assure une complémentarité interterritoriale, en appui des cadrans dessinés par les grands axes de communication

- Renforcer le dialogue stratégique à l'échelle du PMLA
- Proposer une offre foncière et immobilière d'activité adaptée aux besoins d'aujourd'hui et de demain en inscrivant la réflexion dans le temps long du SCoT
- Implanter la bonne activité au bon endroit
 - Poursuivre la structuration des ZAE à l'échelle des intercommunalités et du pôle métropolitain (zones d'activités principales, intermédiaires et de proximité)
 - Renforcer le rayonnement métropolitain du pôle centre
 - Favoriser le maintien et le développement des activités économiques au sein des espaces urbanisés principaux (« ville productive ») afin de favoriser les synergies entre les différentes fonctions urbaines



Définir une stratégie d'accueil



Le PAS du projet de
SCoT Loire Angers

II.A.2.b. Se doter d'une stratégie foncière économique plus vertueuse sur le plan de la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers en actionnant tous les leviers

Le principe du ZAN appliqué aux activités économiques passe par la séquence Eviter/Réduire/Compenser l'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- Eviter :
 - Privilégier la commercialisation, la densification et l'optimisation foncières des ZA existantes
 - Maintenir l'attractivité des zones économiques existantes pour éviter les friches et la délocalisation des entreprises vers les nouvelles zones
 - Favoriser le maintien et le développement des activités économiques au sein espaces urbanisés principaux (« ville productive* »)
- Réduire :
 - Ajuster l'offre au plus près des besoins en limitant les ouvertures à l'urbanisation de ZAE aux besoins identifiés
 - Lorsque des extensions sont jugées indispensables, viser une optimisation du foncier économique, notamment en mutualisant les services aux entreprises, les espaces
- Compenser :
 - Rechercher des gisements potentiels de sites à renaturer y compris au sein des ZAE



Définir une stratégie d'accueil



Le PAS du projet de
SCoT Loire Angers
#commerce

II.A.4. Développer une stratégie commerciale conciliant adéquation aux besoins, intégration à l'organisation territoriale et qualité urbaine

II.A.4.a. Revitaliser les centralités urbaines et rurales

- Assurer un maillage du territoire cohérent avec l'organisation territoriale ;
- Faire des centralités des lieux privilégiés pour les implantations commerciales en mesure de soutenir l'animation, l'identité des communes et la cohésion sociale ;
- Assurer une mixité des fonctions urbaines

II.A.4.b. Inscrire le développement commercial dans la trajectoire ZAN

- Limiter fortement l'artificialisation et la consommation foncière engendrée par le développement commercial et ne pas créer de nouvelle grande zone commerciale périphérique ;
- Éviter la vacance commerciale et inciter à la résorption des friches commerciales ;
- Accélérer les recompositions des espaces commerciaux dont la qualité urbaine, architecturale et paysagère est insuffisante, en privilégiant une conception dense et compacte ainsi que des espaces publics multifonctionnels à forte valeur paysagère voire une mutation vers d'autres fonctions – y compris pour les espaces commerciaux hors Pôle-Centre.

Définir une stratégie d'accueil



Le PAS du projet de
SCoT Loire Angers
#commerce

II.A.4.c. Réguler le commerce de flux

- Éviter les implantations de commerces uniquement basées sur des logiques de captation des flux routiers, particulièrement dans les communes présentant des enjeux de revitalisation commerciale des centralités
- Réglementer l'implantation des drives

II.A.4.d. Répondre aux besoins en matière de logistique commerciale

- Localiser les sites permettant l'accueil d'activités logistiques « commerciales », au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs de réduction de l'artificialisation ;
- Faciliter le développement d'une logistique du dernier kilomètre décarbonée.

Les modalités de mise en œuvre de la stratégie



Le Document d'Orientation et d'Objectifs - DOO

Mise en œuvre du PAS via des orientations s'imposant aux documents infra, dont les PLU/PLUi

L141-4 du Code de l'urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du PAS. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires.

L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;

3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes activités humaines, notamment des installations de production et de transport des énergies renouvelables. »

Les modalités de mise en œuvre de la stratégie



Le Document d'Orientation et d'Objectifs - DOO

Mise en œuvre du PAS via des orientations s'imposant aux documents infra, dont les PLU/PLUi

L141-5 du Code de l'urbanisme

« Dans un principe de gestion économe du sol, le document d'orientation et d'objectifs fixe les orientations et les objectifs en matière de :

- 1° Développement économique et d'activités, en intégrant les enjeux d'économie circulaire et en visant une répartition équilibrée entre les territoires;
- 2° Préservation et développement d'une activité agricole respectant les sols ainsi que l'environnement et tenant compte des besoins alimentaires ;
- 3° Localisations préférentielles des commerces dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation des centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes. »

Les modalités de mise en œuvre de la stratégie



Le Document d'Orientation et d'Objectifs - DOO

Mise en œuvre du PAS via des orientations s'imposant aux documents infra, dont les PLU/PLUi

L141-6 du Code de l'urbanisme

« Le DOO comprend un document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux [...].

Il détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux [...]. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

[...] Le DAACL localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines [...]. Il prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques commerciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3. » [...]

Les modalités de mise en œuvre de la stratégie

Poser un diagnostic,
faire ressortir les enjeux



Foncier disponible en
renouvellement,
densification et extension

Rythme de
commercialisation des
dernières années selon les
typologies de terrains et
d'activités

Les erreurs commises
(surdimensionnement,
modalités d'implantation ...)

.....> Répondre par un projet



Quelles réponses apporter
aux enjeux ? Dans quel
projet politique ?

Mettre en résonance ses
réponses avec la trajectoire
de sobriété foncière et les
orientations en matière de
développement des
mobilités alternatives à la
voiture individuelle et de
production de logements

La prise en compte de
l'organisation territoriale

.....> **Définir des
orientations**



**Comment appliquer la
stratégie ?**

**Faire cohabiter les réponses
avec la trajectoire de
sobriété foncière et les
orientations en matière de
développement des
mobilités alternatives à la
voiture individuelle et de
production de logements**

**Comment orienter les
PLU/PLUi ?**



Les modalités de mise en œuvre de la stratégie

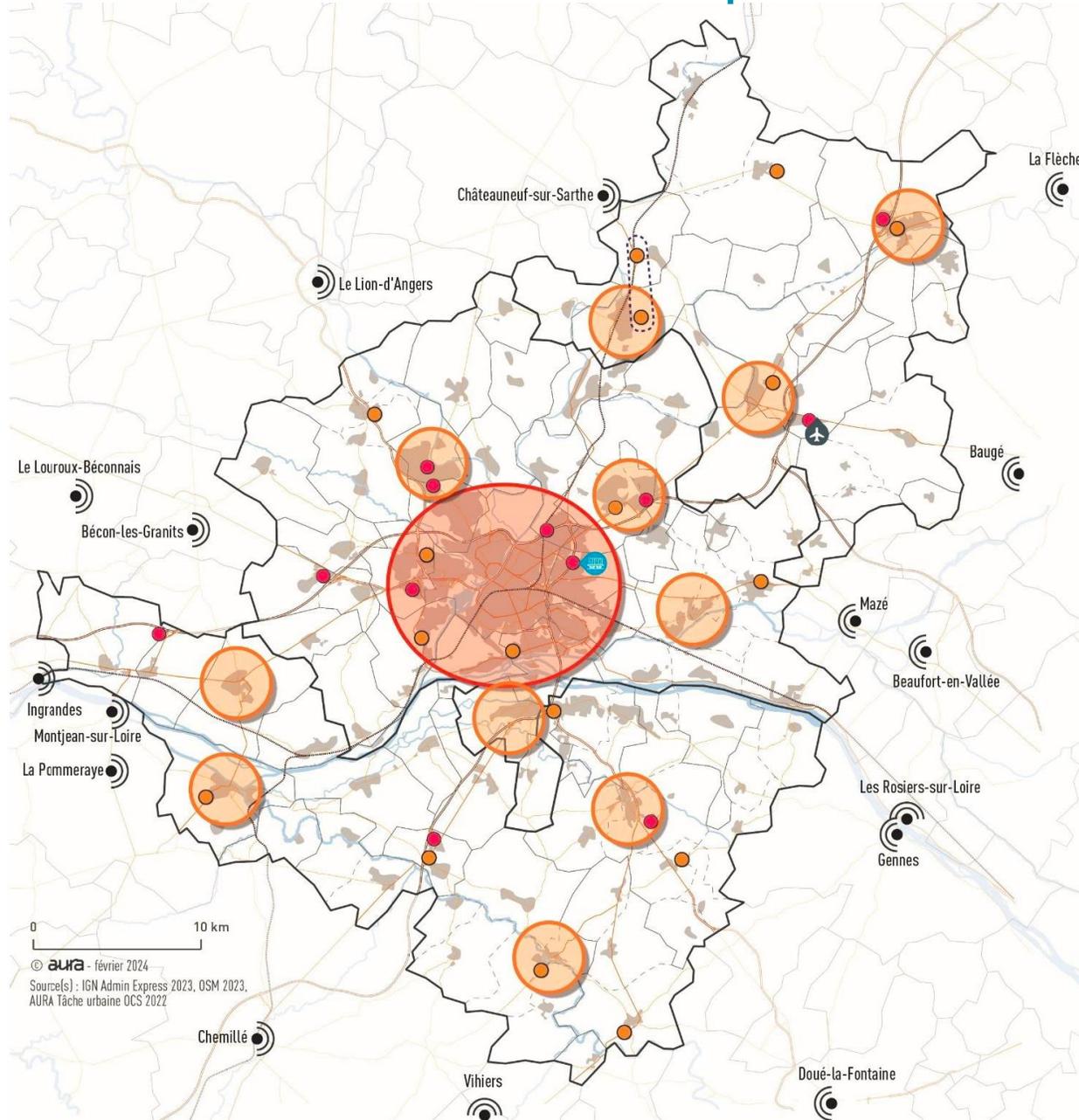
II.A.2.b. Se doter d'une stratégie foncière économique plus vertueuse sur le plan de la réduction de la consommation d'espaces NAF* en actionnant tous les leviers

La stratégie territoriale portée par le SCoT vise à proposer une offre foncière et immobilière d'activité variée et adaptée aux besoins d'aujourd'hui et de demain, à maintenir l'attractivité des zones économiques pour éviter les friches et une délocalisation des entreprises vers les nouvelles zones, à promouvoir la ville productive* et trouver les moyens de rapprocher dans la mesure du possible l'activité de l'habitat afin de favoriser les synergies entre les différentes fonctions urbaines*.*

- **Les stratégies économiques des EPCI doivent intégrer la séquence E/R/C (priorité à la densification, dimensionnement des extensions adapté aux besoins restants et en respect de la trajectoire ZAN)**
- **Mise en place de nouvelles formes de commercialisation (clause de réméré, bail emphytéotique, ...)**
- **Valorisation des zones anciennes et partage d'espaces**
- **Maintien en tissu urbain d'activités compatibles avec l'habitat**
- **Réversibilité des locaux, anticipation des surélévations**
- **ETC...**



**Le DOO du projet de
SCoT Loire Angers**



Zones d'activités économiques

 Zones principales

 Zones intermédiaires

 Pôle centre

 Polarités SCoT

 Aéroport Angers Marcé

 Installation terminale embranchée (ITE)

 Extension possible en appui d'une autre zone d'activités



Le DOO du projet de SCoT Loire Angers

Trajectoire vers le zéro artificialisation nette

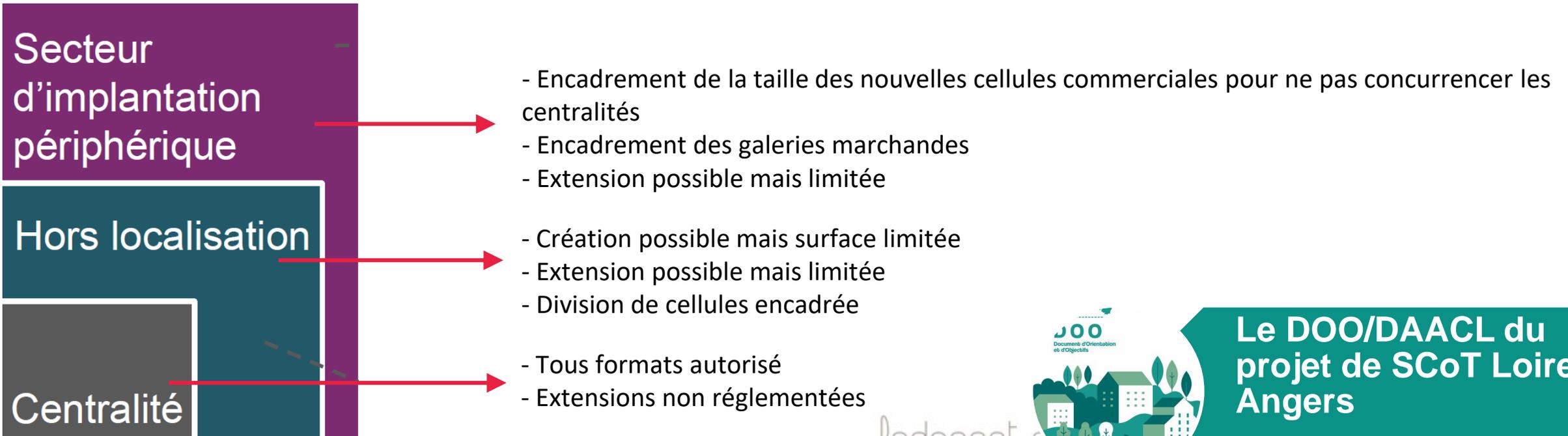
	PMLA	ALM	ALS	LLA
	En ha	En ha	En ha	En ha
Consommation d'ENAF 2011-2021*	1123	719	178	225
→ Enveloppe foncière max pour 2021-2031	561	360	89	113
Consommation d'ENAF 2011-2021 liée aux bâtiments et espaces artificialisés agricoles	124	51	31	42
Consommation d'ENAF 2021-2022	30	12	5	14
Enveloppe foncière 2022-2035 nécessaire au projet d'amélioration de l'axe Angers-Poitiers mutualisée entre les 3 EPCI	27	14	3	10
Enveloppe foncière max pour 2025-2035**	749	488	123	138
<i>Pour les zones dédiées aux activités économiques et commerciales</i>	165	85	40	40
<i>Pour les infrastructures de transport et les réseaux d'utilité publique</i>	46	26	12	9
<i>Pour les bâtiments et installations agricoles à partir de 2031</i>	25	10	6	8
<i>Pour les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements</i>	513	367	66	80
Enveloppe foncière max pour 2035-2045	320	192	52	75
<i>Pour les zones dédiées aux activités économiques et commerciales</i>	85	53	12	20
<i>Pour les infrastructures de transport et les réseaux d'utilité publique</i>	32	9	8	15
<i>Pour les bâtiments et installations agricoles à partir de 2031</i>	31	13	8	11
<i>Pour les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements</i>	171	118	24	29
Enveloppe foncière max pour 2022-2045	1069	680	176	213



**Le DOO du projet de
SCoT Loire Angers**

Les modalités de mise en œuvre de la stratégie

La définition d'une armature commerciale du territoire instaurant des localisations préférentielles du commerce :
centre-ville d'Angers / centralités de bourgs et quartiers / secteurs d'implantation périphériques / hors localisation préférentielle



Le DOO/DAACL du
projet de SCoT Loire
Angers

[#commerces](#)



Région et DREAL des Pays de la Loire
Webinaire « Intérêts et ressorts d'une stratégie foncière économique »

Le rôle du Schéma de Cohérence Territoriale

23 juin 2025



Temps 3 – mettre en œuvre la stratégie du SCoT



La traduction opérationnelle du SCoT

Poser un diagnostic, faire ressortir les enjeux



Foncier disponible en renouvellement, densification et extension

Rythme de commercialisation des dernières années selon les typologies de terrains et d'activités

Les erreurs commises (surdimensionnement, modalités d'implantation ...)

Répondre par un projet



Quelles réponses apporter aux enjeux ? Dans quel projet politique ?

Mettre en résonance ses réponses avec la trajectoire de sobriété foncière et les orientations en matière de développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle et de production de logements

La prise en compte de l'organisation territoriale

Définir des orientations



Comment appliquer la stratégie ?

Faire cohabiter les réponses avec la trajectoire de sobriété foncière et les orientations en matière de développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle et de production de logements

Comment orienter les PLU/PLUi ?

fedescot.org



Traduire les orientations



Traduction opérationnelle dans les stratégies communautaires de deveco puis dans les PLU/PLUi

Application au quotidien dans les échanges entre les porteurs de projets et les développeurs éco

Bilanter les résultats



La traduction opérationnelle du SCoT

La zone UY correspond aux zones destinées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et activités industrielles, artisanales, commerciales, ou aux activités de services. Elle est strictement encadrée et limitée au gardiennage*.

Elle peut comprendre **les indices suivants** :

- « c » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités commerciales d'échelle d'agglomération).
- « d » : secteur urbain destiné à accueillir préférentiellement des activités de services, hôtels et du bureau ; **UYd1** correspondant à un secteur susceptible d'accueillir notamment des activités de services, hôtels et du bureau ; **UYd2** correspondant à une zone à vocation commerciale qui n'a pas vocation à accueillir des activités de services ou de bureaux accessoires aux activités autorisées.
- « g » : secteur urbain destiné aux équipements d'intérêt collectif et service public liés à l'exploitation des richesses du sous-sol ou au stockage de déchets inertes et de déchets verts.
- « h » : secteur urbain destiné à accueillir les constructions, installations et aménagements liés à l'horticulture et au maraîchage.

Règlement écrit et graphique

