

Répondre aux besoins en foncier économique : densification et extension

Matinale Foncier économique



8 décembre 2022

- 1. Les besoins en foncier économique**
- 2. L'impact sur les espaces agricoles**
- 3. Optimisation et extension des ZA existantes**

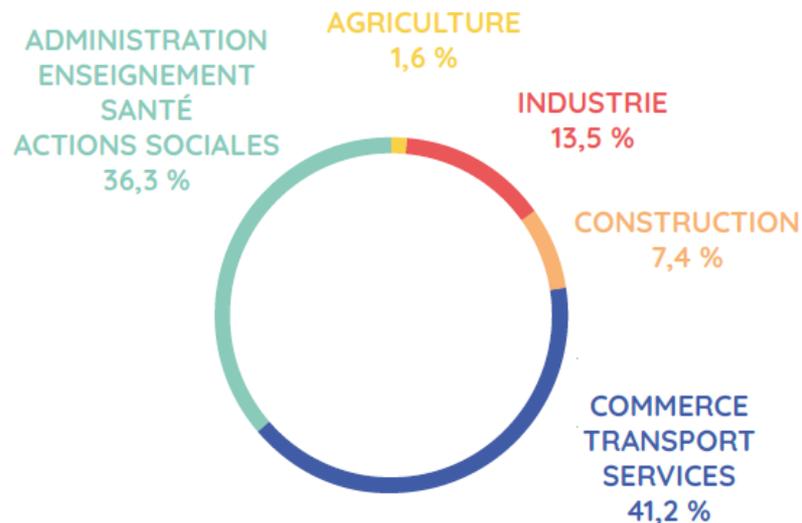
1. Les besoins en foncier économique

Les zones d'activités : un concept obsolète ?

Lorient Agglomération :
une économie à dominante
tertiaire (comme dans tous les
territoires)

La majeure partie des emplois est
localisée dans le tissu urbain

EMPLOIS : RÉPARTITION PAR SECTEUR

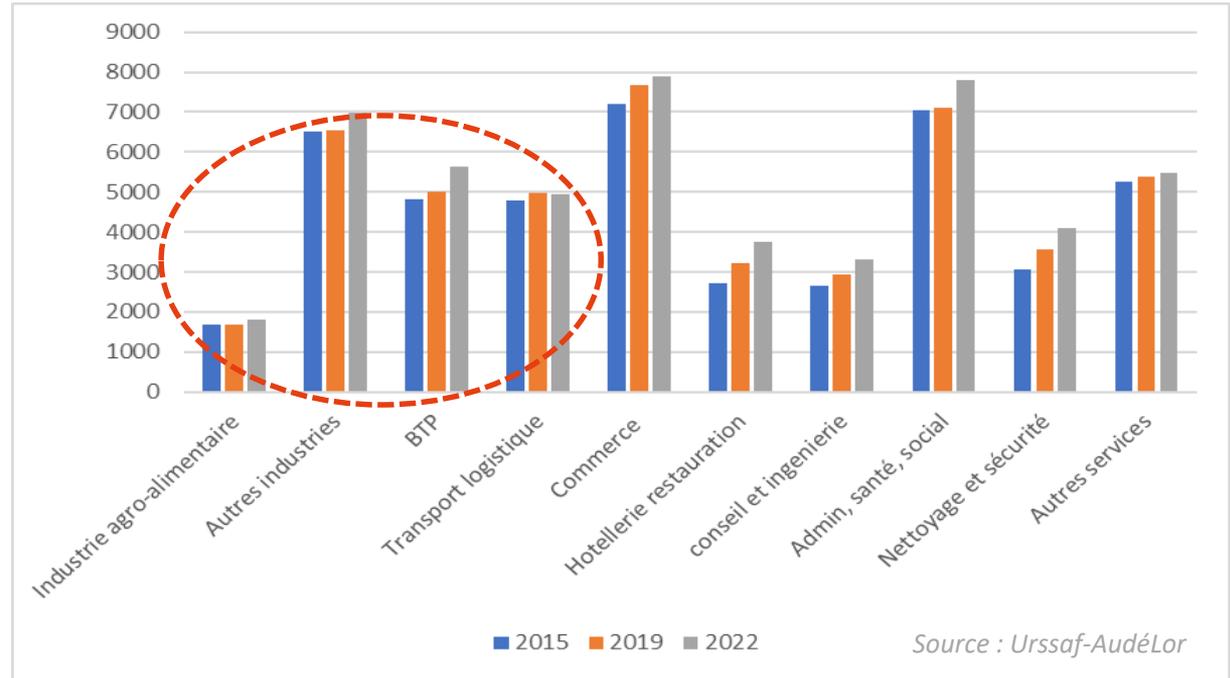


Source : Bienvenue dans la 3^e agglomération de Bretagne –
AudéLor, Lorient Agglomération

Mais une économie
« productive »
significative...qui a besoin
de zones d'activités

Industrie, BTP, et
logistique : **37,5 %** des
emplois salariés privés

Les emplois salariés privés sur Lorient Agglomération



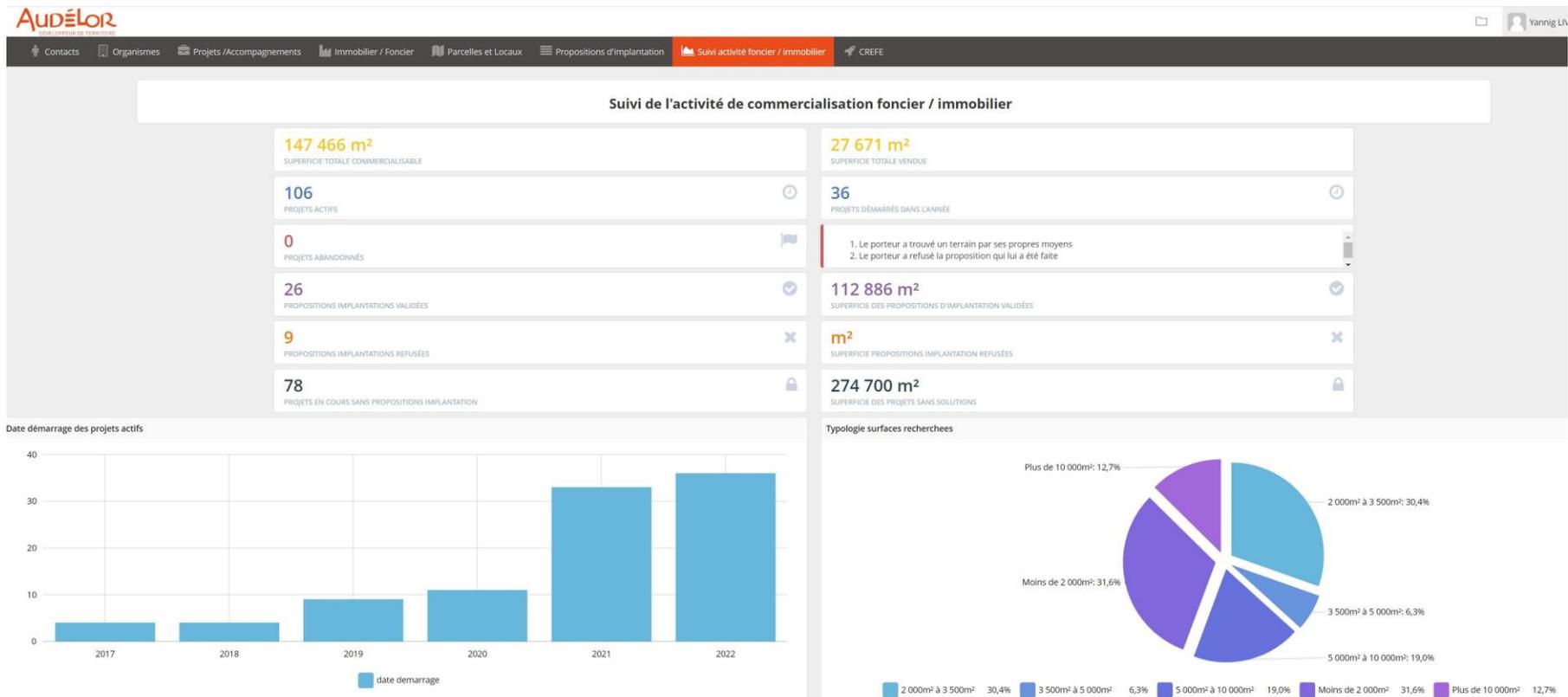
Les entreprises industrielles, logistiques.... **ne peuvent s'implanter et se développer qu'en zones d'activités : surfaces nécessaires, accès routier, bruit...**

Une dynamique économique locale qui génère une forte demande de foncier économique de la part des entreprises

Actuellement 112 demandes de terrain enregistrées à AudéLor (soit environ 38 ha recherchés)

- À 70 % dans les domaines de la production, la construction ou la logistique/transport
- À 49 % pour des terrains de plus de 2500 m²
- Essentiellement des demandes « endogènes » : entreprises locales en développement

Un logiciel de suivi de l'ensemble des demandes (Youday)

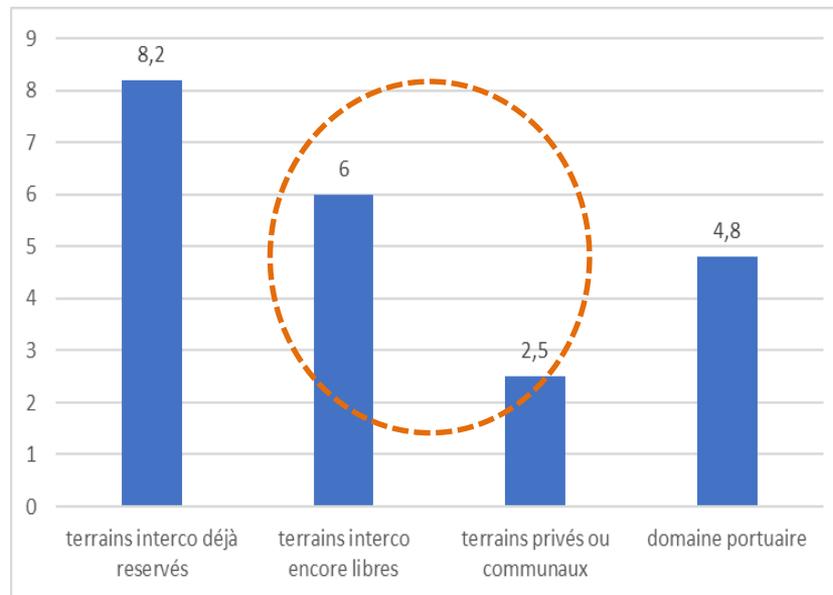


Un niveau insuffisant pour répondre aux besoins des entreprises et du territoire

En 2022, seulement 21 ha immédiatement disponibles (dont 8,2 ha « déjà réservés » et 5 ha dans le domaine portuaire)

- seulement **1,5 %** de terrains disponibles dans les ZA (seuil de pénurie : 5 %)
- Un niveau en baisse : 36 ha en 2014, 26 ha en 2017, 23,5 ha en 2019
- **8,5 ha** non réservés et hors portuaires

Foncier économique disponible immédiatement sur le territoire de Lorient Agglomération en octobre 2022



Source : AudéLor

Terrains disponibles immédiatement en ZA sur le territoire de Lorient Agglomération en octobre 2022

En 2022, seulement 36 terrains disponibles immédiatement dont :

- 23 terrains intercommunaux (6 ha) dont seulement 2 accessibles par voie rapide (Pen Mané)
- 5 terrains à vocation portuaire (4,8 ha)
- 8 terrains privés ou communaux (2,5 ha)



Des disponibilités pas toujours adaptées aux besoins des entreprises

- Un certain nombre de disponibilités qui ne correspondent pas aux localisations préférentielles des entreprises
- Peu de terrains à l'Est et le long des voies express
- Très peu de grands terrains (5000 m² et plus)

Conclusion : les zones d'activités un concept toujours d'actualité et un besoin réel pour une économie locale productive

Des zones d'activités :

- Ciblées sur le secteur productif,
- Denses,
- Positionnées sur des localisations adaptées aux entreprises
- Qualitatives

1 ha de zones d'activités génère :

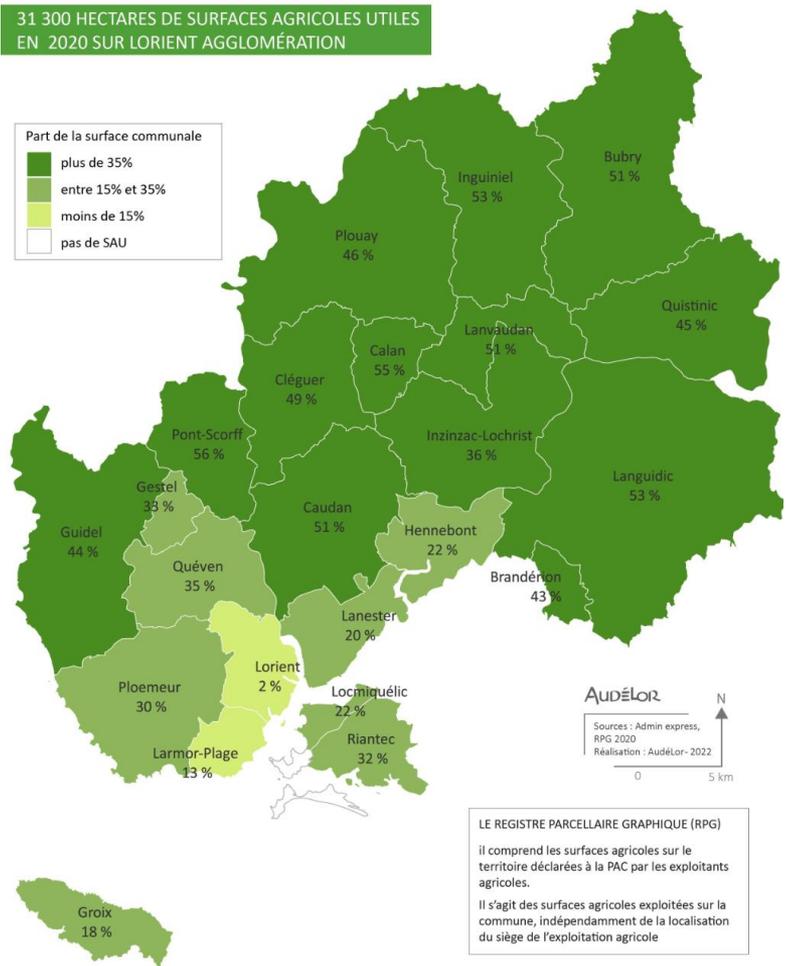
- 20 emplois directs
- 33 000 euros de retombées fiscales au niveau local par an
- Des effets d'entraînement sur l'économie locale :
consommation des ménages, services aux entreprises

2. L'impact sur le foncier agricole

Les zones d'activités : une « bétonisation » des terres agricoles ?

Plus de 31 000 ha de SAU

- La SAU représente 43% du territoire
- En 2019, la totalité des espaces urbains = 15% de la surface du territoire

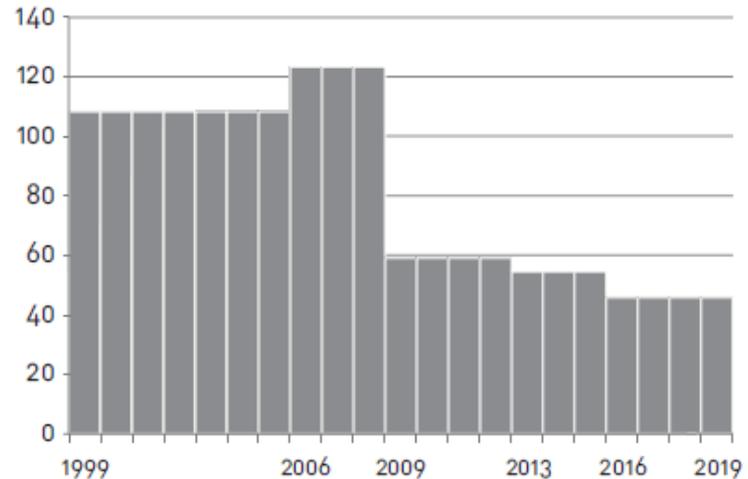


Sources : RPG 2020 et communications n°147 et 189

Une consommation foncière en forte baisse dans le pays de Lorient

- Un SCoT déjà dans la trajectoire ZAN : objectif de -60 % d'ici 2037
- 2017-2037 : 475 ha pour l'habitat et 200 ha cessibles en zones d'activités
- Un constat d'une baisse sensible de la consommation foncière

Croissance urbaine annuelle en ha

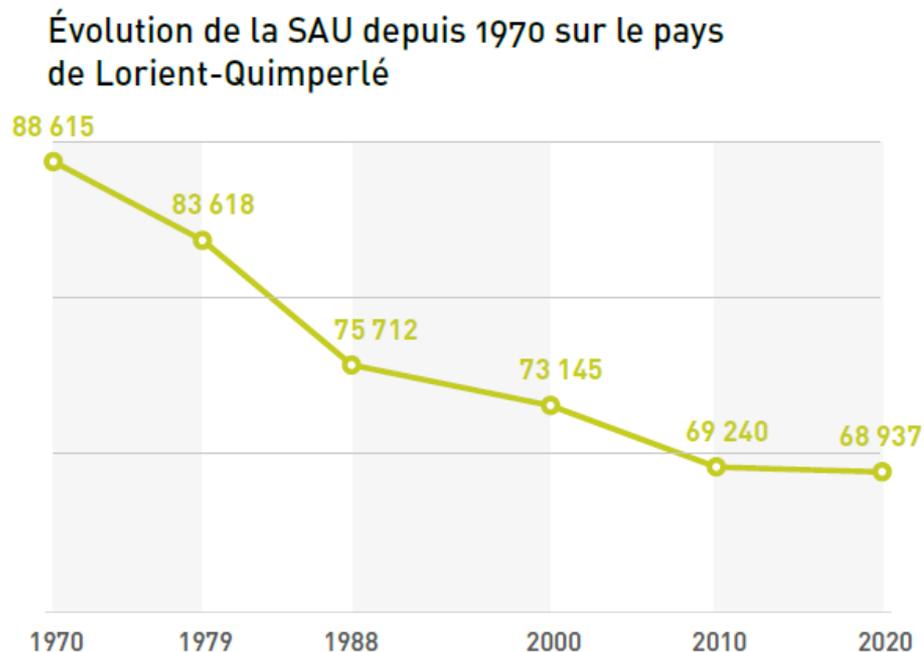


Source : AudéLor 2020

Source AudéLor : communications n°147 et 189

Une stabilisation des surfaces agricoles

La surface agricole (SAU) se stabilise sur la période 2010-2020



Source AudéLor : communication n°189

Les zones d'activités : une faible partie de l'extension urbaine et un impact global limité sur les terres agricoles

- Quand la SAU diminuait (période 2007-2019), l'extension urbaine globale de l'urbanisation ne représentait qu'une partie des pertes de SAU (70 ha /380)
- Espaces d'activités = **10%** des espaces urbains

Une perte de surface agricole utile supérieure à la consommation d'espaces par l'urbanisation sur le SCoT du pays de Lorient

Perte moyenne annuelle de surface agricole utile (SAU) depuis 2007



Consommation d'espace annuelle pour l'urbanisation depuis 2006



Sources : MSA, AudéLor | Réalisation : AudéLor - 2021

Source AudéLor : communication n°177

Des exploitations agricoles impactées : gestion des compensations par Lorient Agglomération

Analyse des impacts :

- Examen au cas par cas dès le premier are concerné
- de manière concertée avec la Chambre d'Agriculture au sein d'une instance appelée « Cellule Foncière »

Propositions de mesures de compensation : démarche ERC « Eviter, Réduire, Compenser »

Mise en œuvre des mesures de compensations :

- collectives (au bénéfice de la profession)
- ou individuelles (cas par cas)

Exemples de compensation

Mesures de compensations collectives : exemple de Kerpont

- Structuration d'une filière « lait territorialisé » en cohérence avec le projet alimentaire territorialisé
- Animation pour favoriser les échanges parcellaires entre exploitants agricoles
- Etudes sur les bâtiments agricoles en friches

Mesures de compensations individuelles :

- Kerpont à Caudan : 16 hectares acquis par LA et mis à bail à un exploitant agricole pour compenser la perte de 16 hectares
- Mourillon à Queven : 12 hectares de compensation pour compenser la perte de 4 hectares

3- S'appuyer à la fois sur optimisation et extension

Répondre aux besoins en foncier économique
« productif »



Optimiser les zones
déjà aménagées



Etendre des zones
existantes

3.1 L'optimisation du foncier existant

- Le ScoT
- La CREFE
- Les actions de densification des zones d'activités

Le SCoT approuvé en mai 2018 :

Un objectif de densification des zones d'activités

- **Gagner en densité dans les ZA futures**
- **Optimiser les ZA actuelles** : la moitié des dents creuses doit être remise sur le marché

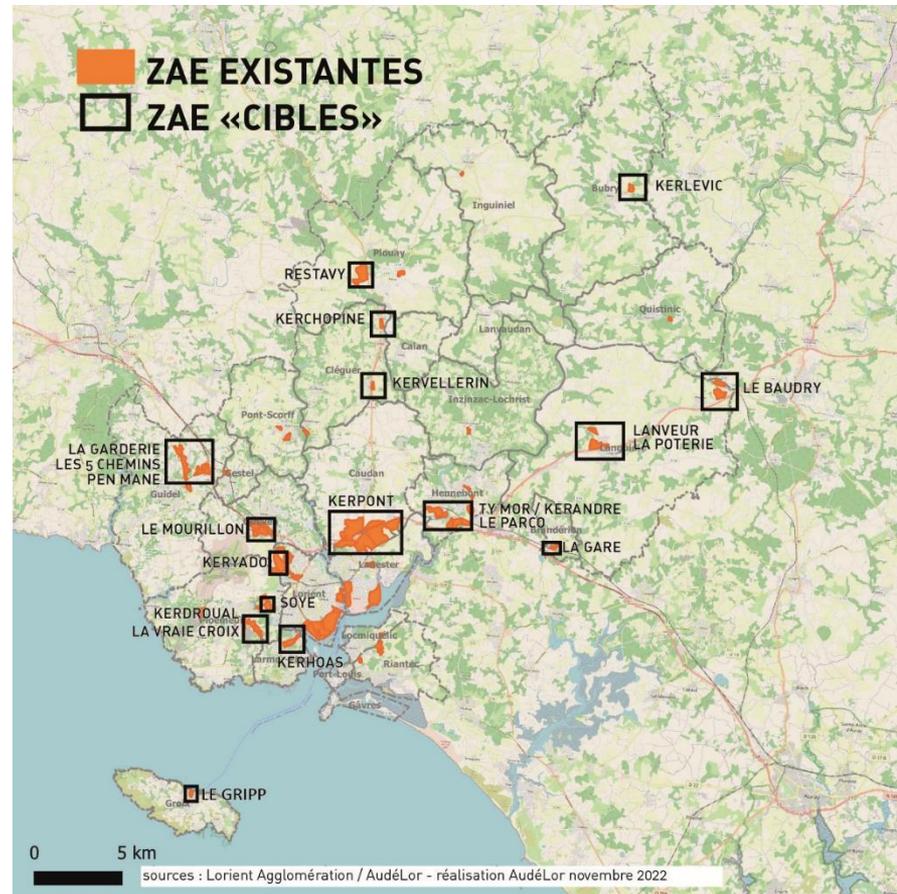
Le DAAC (volet commerce du ScoT) : une priorité aux centralités

- Les nouveaux commerces ne peuvent s'implanter **que dans les centralités et les ZACOM**
 - Plus de possibilité le long des axes routiers, en diffus **et dans les ZA**
- Interdits en ZACOM :
 - Les nouveaux commerces de moins de 500 m²
 - Les commerces courants et quotidiens (ex : alimentaire courant)
- Pas de nouvelle ZACOM
- Droits à construire limités dans les ZACOM de type 1 et conditionnés au taux de vacance dans le centre ville de Lorient

La CReFE : Cellule de Revitalisation du Foncier Economique

Une action « dents creuses & friches » auprès de 14 communes

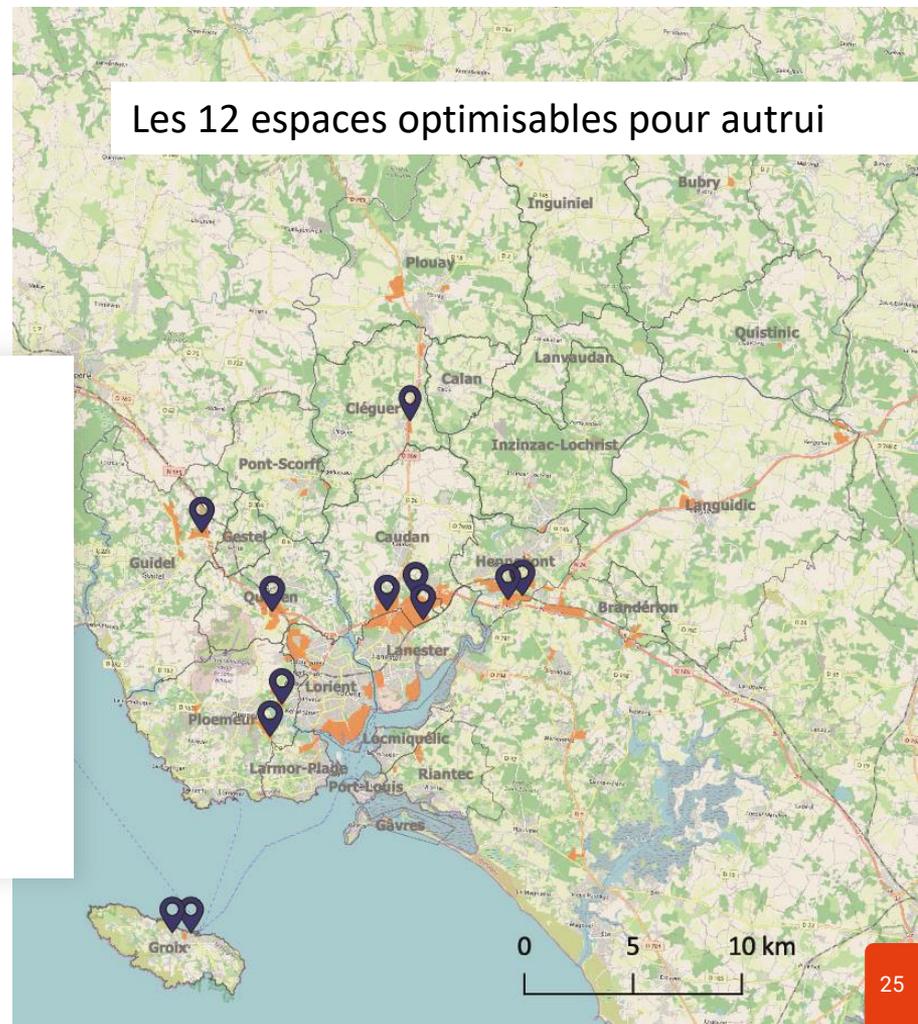
1. Repérage des dents creuses par AudéLor
2. Validation par les maires
3. Courriers du maire et du VP à l'économie à tous les propriétaires concernés
4. Contacts AudéLor/Lorient Agglomération
5. Suivi des terrains



**Ploemeur, Quéven, Lorient, Caudan/Lanester,
Cléguer, Plouay, Hennebont, Brandérion,
Larmor-Plage, Guidel, Groix, Languidic, Bubry**

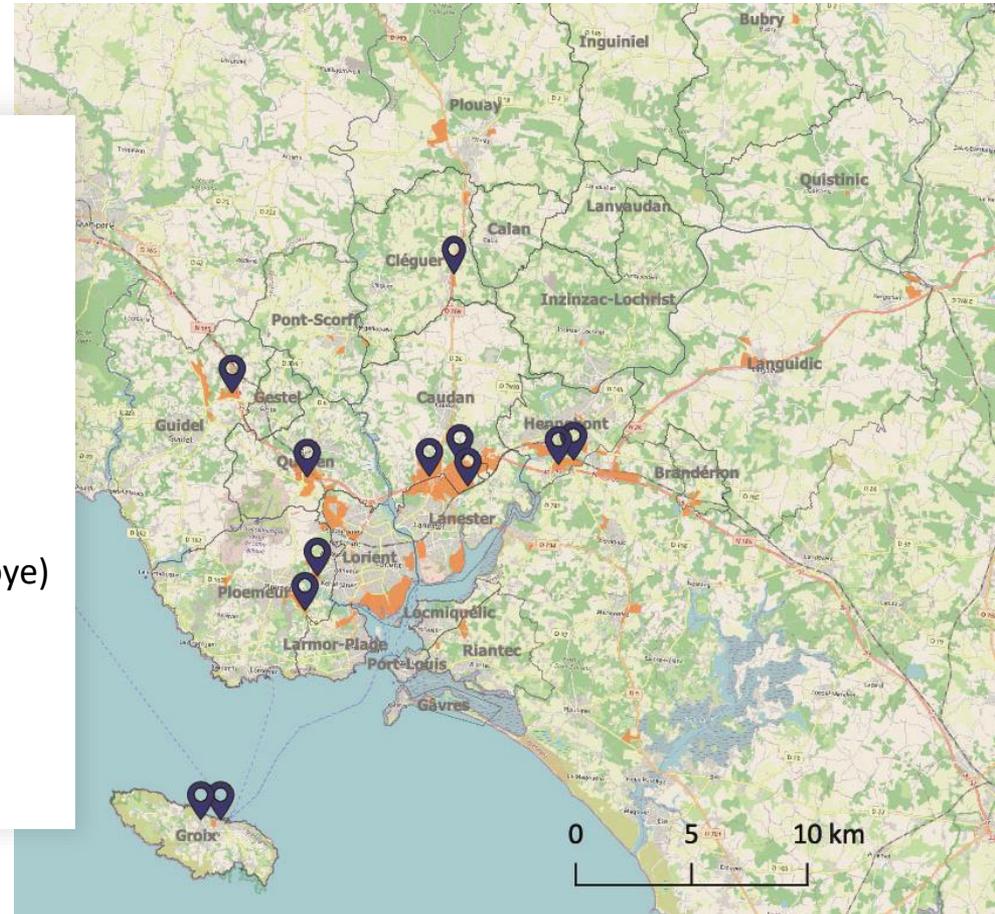
**54 espaces identifiés comme optimisables
(19,4 ha)**

- 8 ha : projets en compte propre
- 6 ha : projets pour autrui (12 espaces)
- 3,5 ha : rétention foncière
- 1,9 ha : pas de réponse



Les 12 espaces identifiés comme optimisables pour autrui : 6 ha

- Guidel : 3600 m² (Pen Mané)
- Quéven : 1000 m² (Mourillon)
- Caudan : 1,1 ha, 5800 m² et 4800 m² (Kerpont)
- Ploemeur : 5700 m² (la Vraie croix) et 5600 m² (Soye)
- Groix : 630 m² et 2500 m² (Gripp)
- Hennebont : 2000 m² et 5300 m² (Parco)
- Cléguer : 1 ha (Kervellerin)



Exemples d'actions de densification des zones d'activités

- Lorco à Pont Scorff
- Kergoussel à Caudan
- Apply Carbon à Plouay
- ZAC des Forges à Inzinzac-Lochrist
- 4 projets sur 6000 m² à La Base

Lorco à Pont Scorff

2005



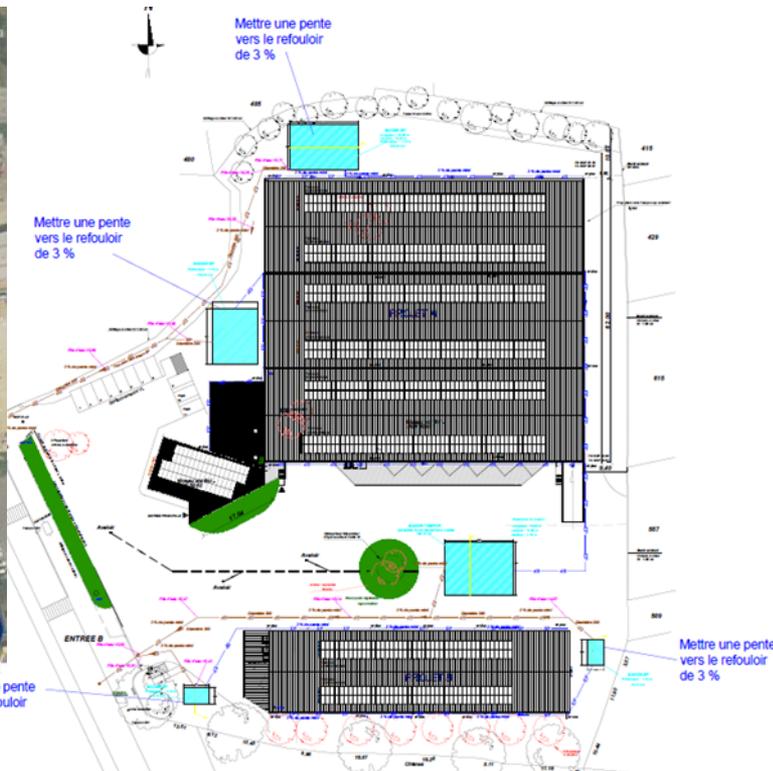
2016



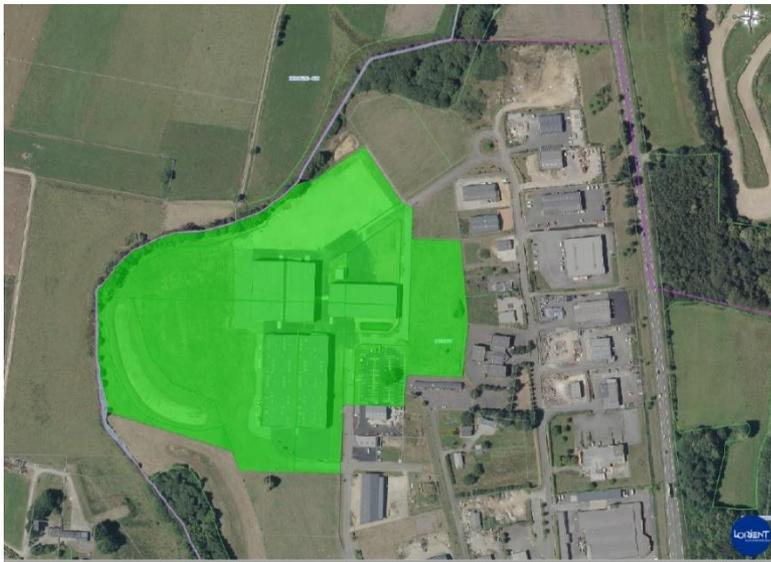
Friche Kergoussel à Caudan



PAET / DUO / TLN / 26-09-2016



Le Béon à Plouay



Les Forges à Inzinzac Lochrist



1. PRESENTATION DU SITE LE PERIMETRE D'ETUDE

Par ailleurs, **des opérations d'envergure** déjà menées par Lorient Agglomération qui renforcent les centralités existantes :

- Reconversion de la BSM (25 ha, environ 1000 emplois)
- Quartier Gare de Lorient (15ha, environ 2000 emplois)
- ZAC du Péristyle (8 ha, environ 300 emplois)
- Construction de l'Hôpital du Scorff sur d'anciens terrains Naval Group

Et Lorient Agglomération lauréat de la démarche « territoire pilote de sobriété foncière »

Une optimisation du foncier également par des locaux d'entreprise groupés (initiatives privées)

Villages d'entreprises Edifiz au Mourillon et bientôt à Kerpont



3.2 Les extensions des zones existantes

- Un calcul « au plus juste »
- Ciblé sur les entreprises qui en ont « un besoin absolu »
- Pas de site ex-nihilo

ScoT : Les besoins à 20 ans en foncier éco supplémentaire (+200 ha « cessibles »)

- Accroître la disponibilité à 60 ha : **+30 ha**
- Répondre au rythme de +15 ha par an : **+300 ha**
- Proscrire les nouveaux commerces en ZA : **-80 ha**
- Gagner en densité dans les ZA futures : **-33 ha**
- Optimiser les ZA existantes : **-20 ha**

Les besoins à 20 ans en foncier éco supplémentaire (cessibles)

Fil de l'eau (commerce dans les ZA et pas de densification) :
333 ha cessibles

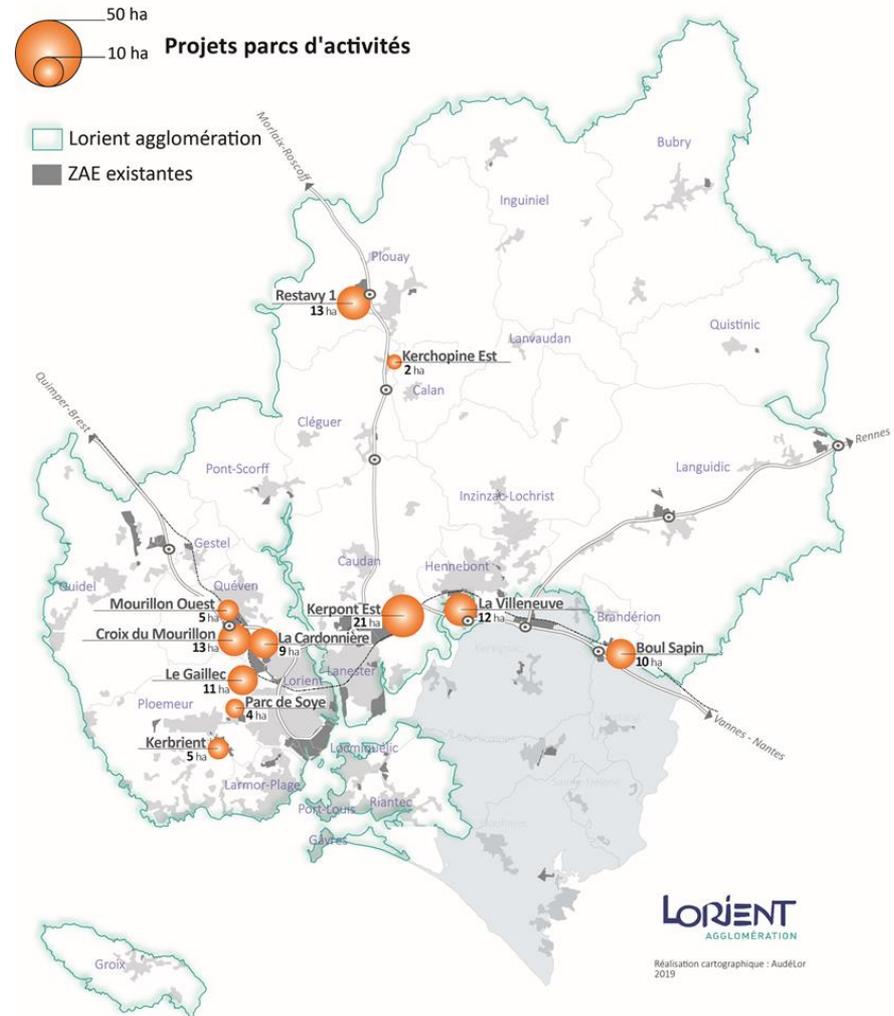
PADD : 200 ha cessibles

133 ha de ZA « évités » soit 40 % :

- 80 ha par l'éviction du commerce
- 53 ha par la densification

Le schéma directeur des zones d'activités 2019

- Répondre aux besoins à la fois par l'optimisation et l'extension
- Mise en œuvre opérationnelle du SCoT
- **Dans le schéma : 11 sites pour 70 ha cessibles** (sur 200 ha du SCoT)
- extensions de sites existants : aucune nouvelle ZA « ex nihilo »



Fin 2020, une priorisation de 8 sites parmi les 11 inscrits dans le schéma directeur

- Boul Sapin (Brandérion)
- Kerchopine Est (Cléguer)
- Mourillon Ouest (Quéven)
- Extension Parc de Soye (Ploemeur)
- Extension Kerpont Est (Caudan)
- Croix du Mourillon (Quéven) : périmètre réduit
- La Villeneuve (Hennebont)
- La Cardonnière (Lorient)

Au sein des services de LA, création d'une **mission PAE** entièrement dédiée à l'aménagement, l'entretien, la requalification et la commercialisation des PAE
Objectifs : renforcer l'efficacité collective et la réactivité