

Objectif « ZAN » appliqué au développement économique

Séminaire Communauté ZAN

11 mai 2023

Grand Bourg Agglomération

Contexte et orientations

« Zéro Artificialisation Net » (Z.A.N)

→ Grand Bourg Agglomération : un fort dynamisme démographique et économique

137 000 habitants

En 12 ans

2008



14 774 habitants

+ 12 %

2020

Superficie : 1 300 Km²

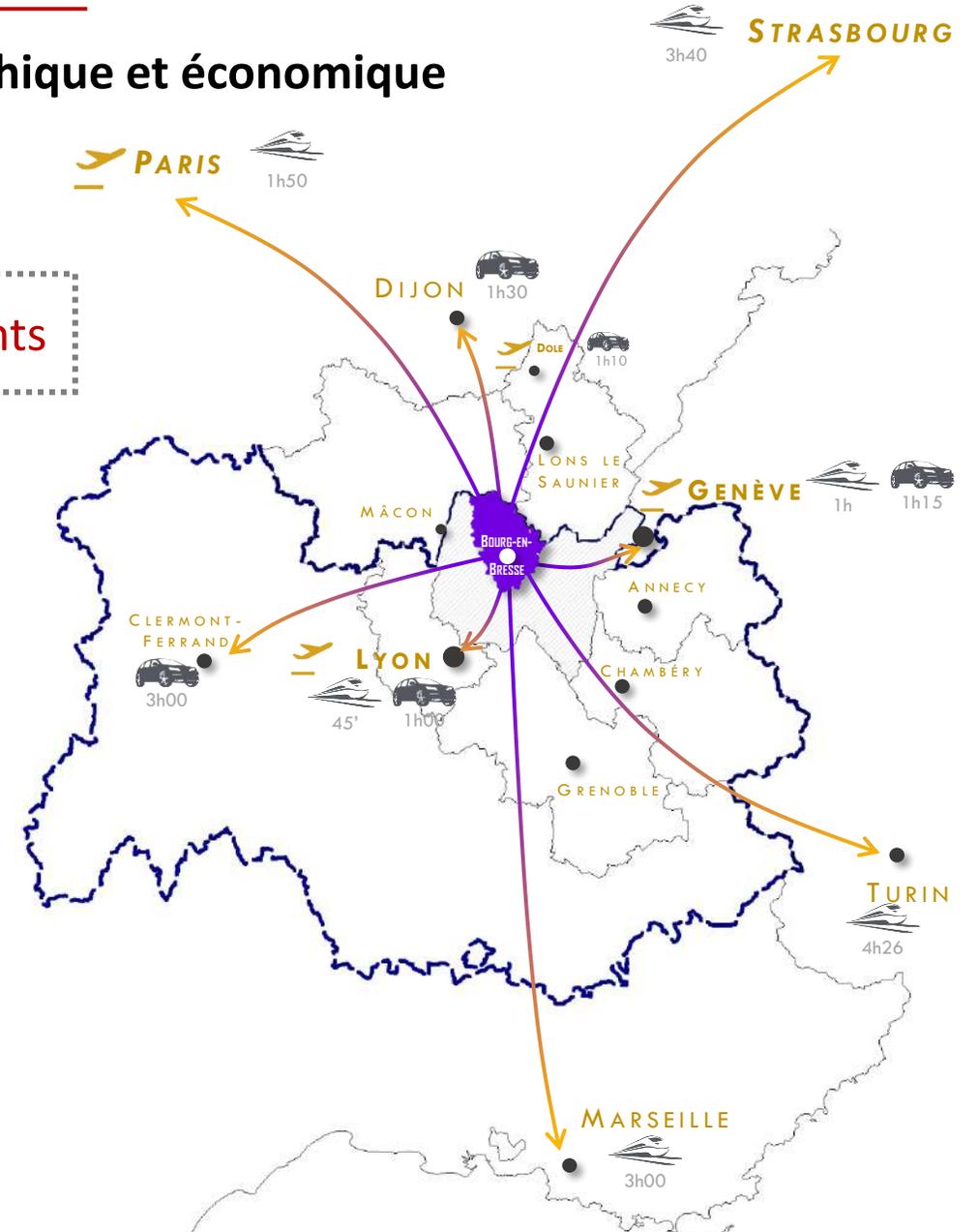
Situation de l'emploi sur le territoire :

60 890 actifs

55 700 actifs résident et travaillent sur le territoire

Taux de chômage de 5,4 %

Source INSEE - Pôle Emploi 2022



Agroalimentaire

- 193 entreprises et 2 000 emplois
- Technopole « Alimentec »
- Centre d'innovation NOVALIM



Mécanique de précision, métallurgie, carrosserie industrielle

- 155 entreprises et 3 000 emplois
- Grappe d'entreprise MECABOURG



Plasturgie

- 55 entreprises et 1 200 emplois



Numérique

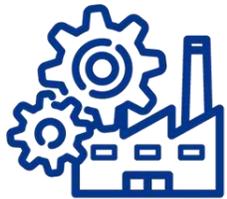
- 160 entreprises et 900 emplois



Sur les **11 dernières années**, consommation foncière :



= 594 hectares



= 153 hectares

= 747 hectares, soit 68 ha/an



Objectifs 2030

Loi Climat et Résilience :

-> 34 ha consommés par an

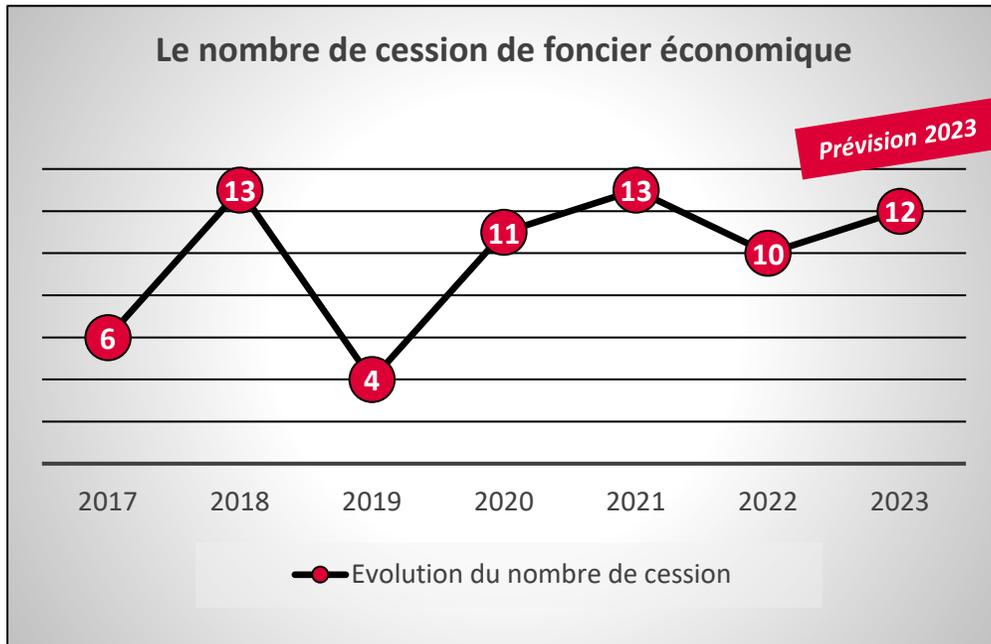
Grand Bourg Agglomération :

-> Zéro Artificialisation Nette

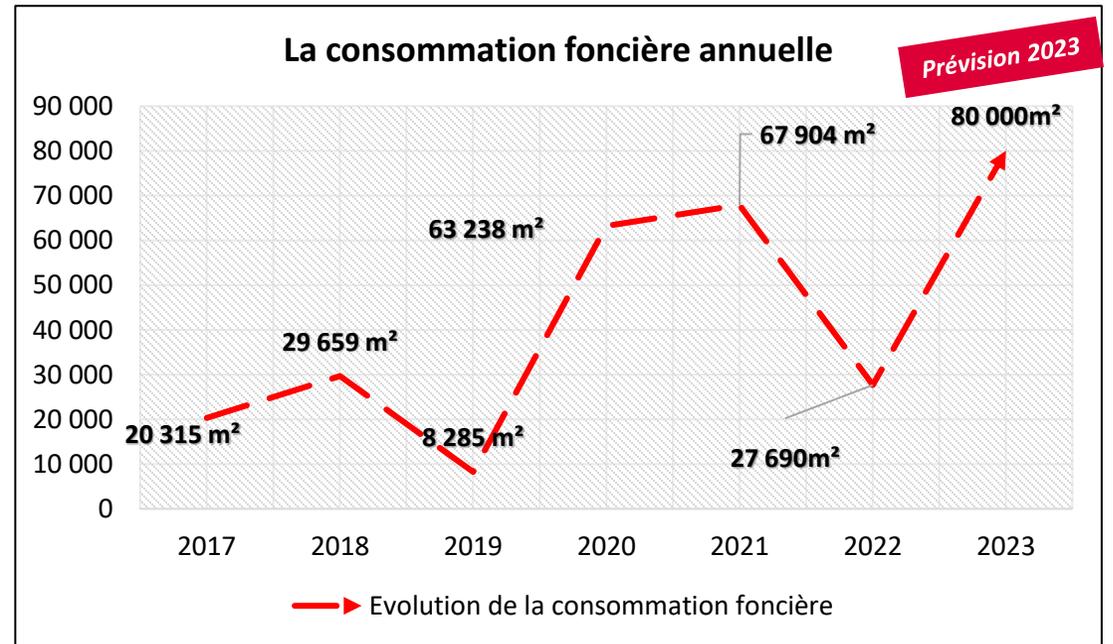
=> Promouvoir un **développement économique sobre en foncier** en renforçant **l'accompagnement des entreprises**

 Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération a réalisé **69 cessions de foncier économique** sur l'ensemble du territoire

 Depuis 2017, la consommation moyenne est d'environ **4 hectares de foncier par an** (terrains cédés par Grand Bourg Agglomération)



Graphique : évolution du nombre de cession sur Grand Bourg Agglomération



Graphique : évolution de la consommation du foncier économique sur Grand Bourg Agglomération

**Principes de la « Zéro Artificialisation Nette »
(Z.A.N) appliqués aux aménagements et extensions
de zones d'activités et à l'économie**

→ 34 parcs et zones d'activités économiques sur le territoire
(Zones stratégiques, d'équilibres et locales)

→ Analyse cartographique des potentiels de développement des ZAE du Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE)

❑ Améliorer la connaissance des ZAE et harmoniser les pratiques

→ Inventaire : technique et recensement les sites « délaissés », les « dents creuses » et le potentiel de densification (reconquête foncière)

→ Adapter et harmoniser la fiscalité de l'urbanisme (Taxe d'Aménagement, Foncière, reversement des communes...)

❑ Réviser les règles, procédures et aménagements de zones

→ Revoir les règles d'urbanisme (Révision PLU, hauteur, CES, parkings...)

→ Proposer des espaces et services mutualisés (parkings...) entre entreprises

→ Transférer le droit de préemption des communes à l'intercommunalité

→ Limiter et cibler les extensions de zones

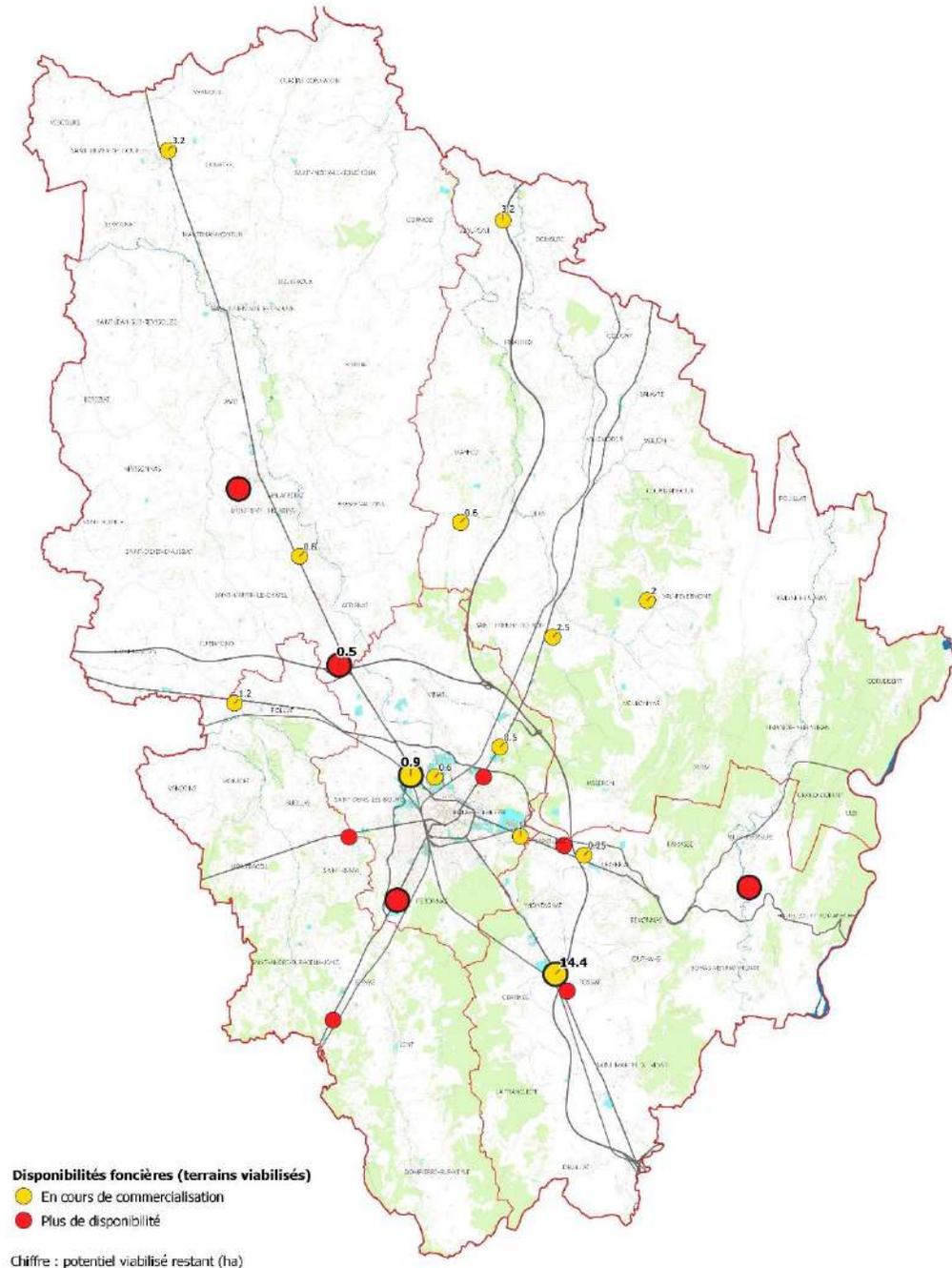
❑ Modifier l'approche « classique » de commercialisation des zones

→ Sensibiliser les professionnels aux enjeux d'économie de foncier

→ Réviser et harmoniser les prix de cession des terrains

→ Elaborer des cahiers des charges de cessions de terrains exigeants

→ Alternative à la vente : baux emphytéotiques ou à construire (Test)



Prioriser les extensions sur certaines zones d'activités

- Limiter les extensions de zones à celles les plus demandées ou contribuant à la cohésion du territoire
- Exclure / limiter les extensions sur les espaces naturels
- Déclasser / dézoner les espaces urbanisables dans les documents d'urbanisme (1 Au ou 2Au > N ou A)
- Etudes préalables : coûts et possibilités techniques de viabilisation (zones humides, réseaux existants...)
- Prioriser les reconquêtes sur le foncier déjà artificialisé

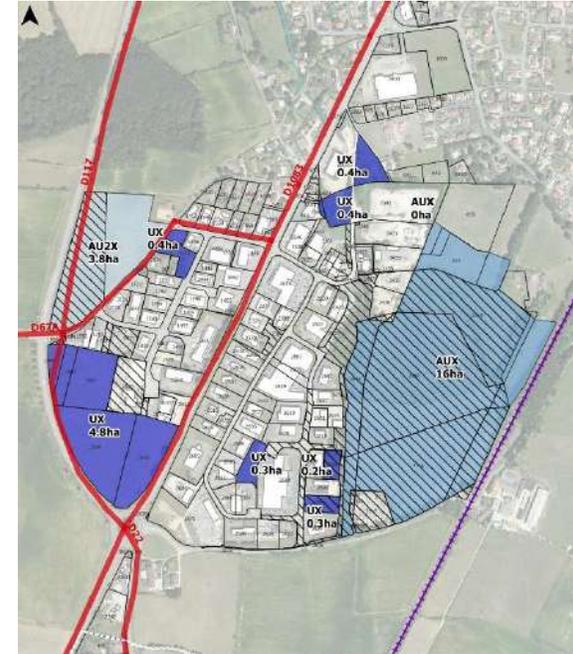
→ Repérage du potentiel foncier disponible

Zonage du PLU à vocation d'activités (hors zones construites) :

-  Zones urbaines immédiatement constructibles (U)
-  Zones à urbaniser à court/moyen terme (1AU)
-  Zones à urbaniser à long terme (2AU)

Foncier propriété de la CA3B :

-  Foncier acquis ou porté



→ Ciblage des zones d'activités à étendre

Enjeux de consommation d'espaces agricoles/naturels 

Dents creuses (pas d'extension urbaine) 

Sensibilité écologique 

Terrains enserrés dans l'enveloppe urbaine 

Effet vitrine 

Zone bordant la RD1083 reliant le Jura aux portes de Lyon 

Accessibilité à l'autoroute 

Echangeur à 12 km (Sortie 5 / Bourg Nord/Viriat)
Echangeur à 10 km (sortie 7 / Bourg Sud) 

Accessibilité en transports en commun 

5 arrêts ligne RUBIS sur la zone 

Réseaux 

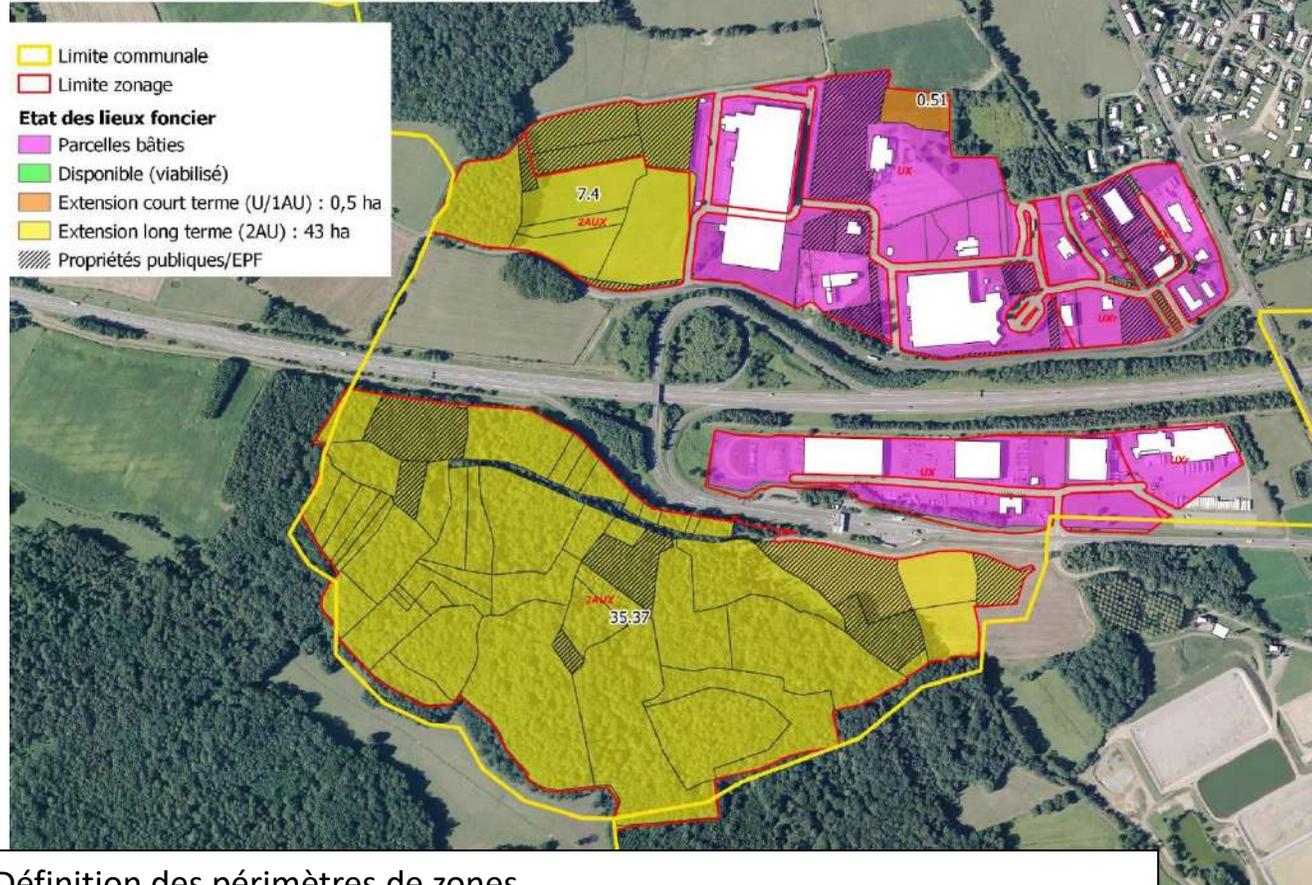
Réseaux d'assainissement et d'eau potable présents au droit des terrains
Défense incendie à 30 m / 90 m 



AMENAGEMENT / EXTENSION DE ZAE

Cas par cas : selon demande et données techniques

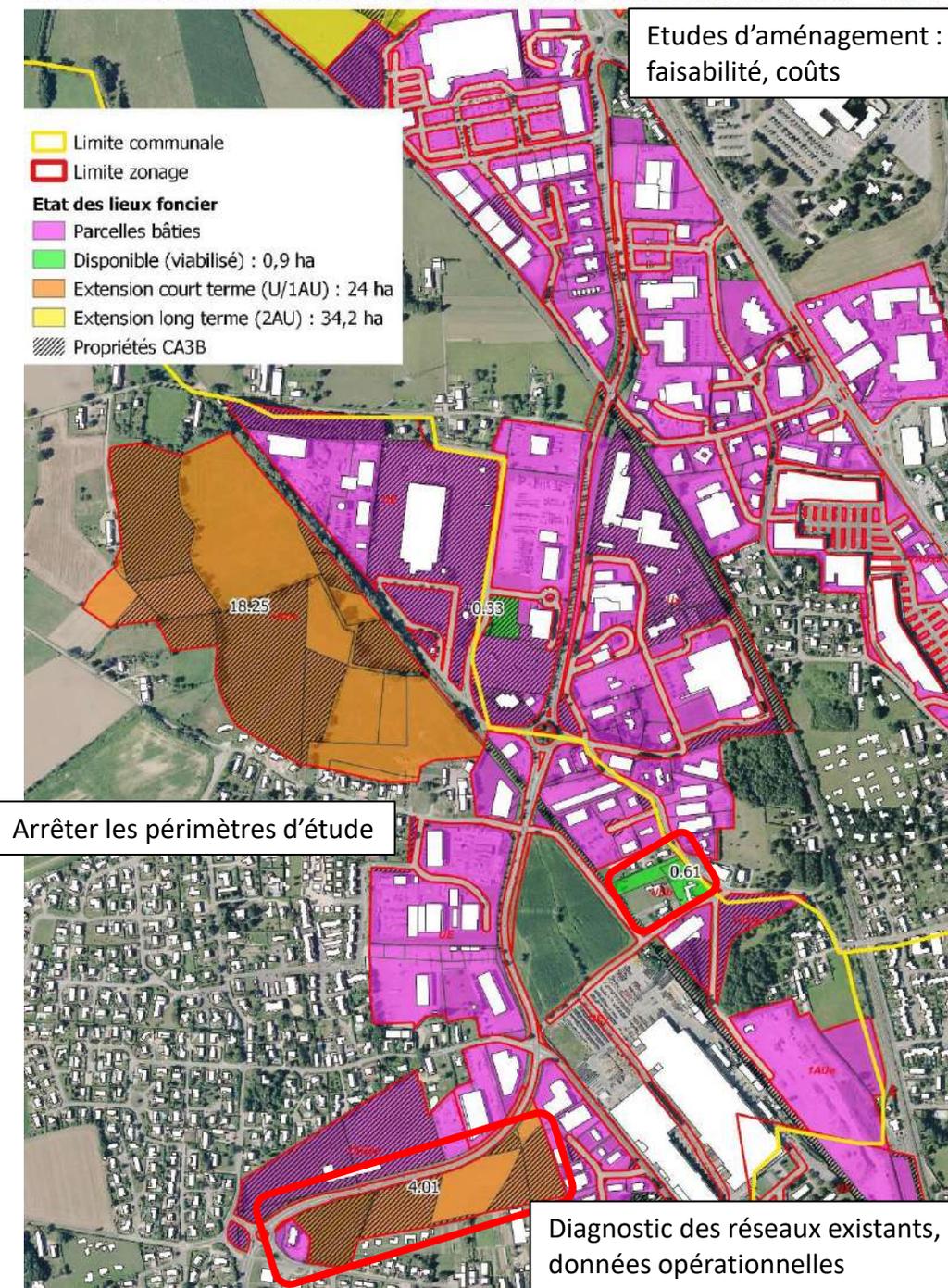
Etat des lieux foncier - Bourg Nord (ZA Stratégique)



Définition des périmètres de zones

35 ha en zone boisée ou agricole au sud de l'autoroute = abandon
Lancer une étude de faisabilité d'extension ciblées : nord, l'ouest ou est

Etat des lieux foncier - Chambière (ZA Stratégique) - Saint-Denis-lès-Bourg - Viriat



Etudes d'aménagement :
faisabilité, coûts

Arrêter les périmètres d'étude

Diagnostic des réseaux existants,
données opérationnelles

| Accompagnement et relations aux entreprises : outils et leviers



Organisation d'échanges réguliers sur le sujet : rencontres annuelles de l'économie

→ Inciter les entrepreneurs à « penser autrement » les projets, optimiser leurs processus productifs (Réflexion...)

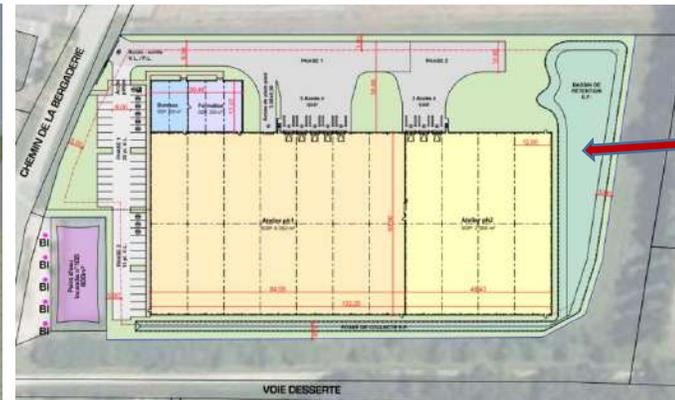
Sensibiliser les entrepreneurs aux enjeux du ZAN (Manifestations, échanges directs)

- Cibles des intermédiaires relais : promoteurs, constructeurs, maîtres d'œuvre, architectes
- Cible des dirigeants : recherche densification, optimisation des usages du foncier, solutions constructives optimisant le foncier consommé (étages...), maîtrise des coûts...
- Organisation d'échanges en collectif ou directs individuels sur les projets

Consulter les entreprises sur les nouveaux projets d'aménagement de ZAE, sobres en foncier et intégrant les préoccupations environnementales

- Ajuster les surfaces à céder au plus près des besoins des entreprises : règles de recul, surfaces de plancher, limites séparatives, hauteur des bâtiments...)
- Mutualiser les espaces et équipements : parkings, aires de stockage, équipements de zones
- Créer des espaces favorables à la biodiversité : coefficient de pleine terre, plantations, limiter l'imperméabilisation, gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, récupération...)
- Favoriser la sobriété énergétique : apports solaires, toitures terrasses, EnR.
- Mobilité : mobilités sobres et douces (infrastructures, équipements vélos, plans de déplacement...)

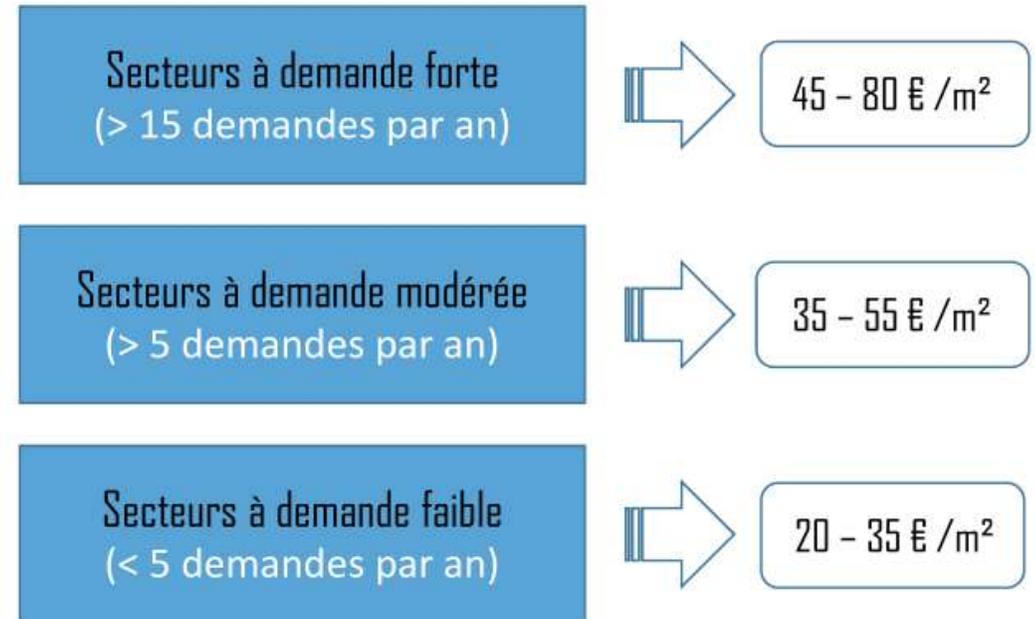
- ❑ Compléter un dossier de présentation complet du projet
- ❑ Mieux qualifier la demande des entrepreneurs
 - Systématisation du travailler sur plan projets « masse » en amont de la vente (Au-delà du dépôt de PC)
 - Affiner les besoins foncier et immobilier réels & jauger de réserves suffisantes
 - Travailler la densité : cibler l'augmentation du CES (> 50 %)
 - Vérification des nécessités de « fonctionnement » du site
- ❑ Cahiers des charges de cession de terrain exigeants



- ⇒ Revaloriser les parcelles en zones d'activités : limiter les « réserves foncières »
- ⇒ Référencement du nombre de parcelles commercialisables et des superficies associées
- ⇒ **2023 : 42 à 55 parcelles commercialisables pour une surface totale immédiatement disponible d'environ 250 000 m² sur 18 ZAE**

❑ **Modulation possible au sein des fourchettes selon les critères suivants :**

- Commercialité / visibilité (Vitrine = prix plus élevé)
- Nature d'activité (Industrie, artisanat avec showroom, logistique, tertiaire, petite production... (Ex. artisanat = moyens financiers plus modestes)
- Contraintes « physiques » liées à la parcelle (difficultés d'aménagement...)



⇒ **Alternative à la vente de foncier : baux à construction à l'étude en 2023**

*Nouveau dispositif à l'étude
Cofinancement envisagé entre
l'Agglomération et le Département de l'Ain*

⇒ Aides à l'immobilier d'entreprises

➤ Objectifs

- Immobilier : Inciter à la réhabilitation / rénovation de bâtiments existants
- Foncier : Favoriser le réemploi de foncier déjà artificialisés
- Faciliter les extensions de sites existants pour éviter la relocalisation et la construction de bâtiments neufs et une artificialisation nouvelle

→ *Proposer une alternative au modèle « classique » : achat d'une parcelle et construction d'un bâtiment neuf*

→ Séquence « Eviter, Réduire, Compenser » (ERC)

➤ Cible et éligibilité

- Artisanat : Entreprises TPE PME (Répertoire de Métiers)
- Industrie et service à l'industrie : TPE – PME et ETI avec une maîtrise d'ouvrage directe (pas de crédit bail)
- Éligibilité : Acquisition de terrains et bâtiments existants et dépenses de réhabilitation / déconstruction-reconstruction d'un bâtiment, extensions visant à accueillir une croissance de l'activité

→ Aide sous forme de subvention à l'investissement : 15 à 20 % maximum avec plafond d'intervention



Propriétés privées et/ou publiques : exemples sur le territoire

LOCAUX D'ACTIVITES DISPONIBLES

- ZA de Malaval (MARBOZ)
- « Ancien garage » (COURTES)
- « Ex-Trans Touross » (JASSERON)

FONCIER ECONOMIQUE A RENOUVELER

- ZA les Bruyères (JASSERON)
- ZA de CENORD (BOURG-EN-BRESSE)
- PAE Chambièrè – Relais bressan (VIRIAT)
- PAE Chambièrè – Calidon 3 (ST-DENIS)



- ⇒ **Absence d'initiative privée avérée (Justifiant d'un délaissé)**
- ⇒ **Etude(s) d'opportunité(s) (Recherche de propriétaire...)**
- ⇒ **Objectif de « Remise sur le marché » (Incitation aux privés / Public)**

Merci de votre attention

**Direction du développement économique, de l'enseignement
supérieur et du numérique**

Adresse (Direction)

104 boulevard Edouard Herriot
01440 VIRIAT

04 74 32 50 05 - economie@grandbourg.fr

www.grandbourg.fr