

Ad'09  
thématique ou cible



# Séminaire de la Communauté ZAN

11 mai 2023

Lyon

CDC BIODIVERSITÉ



SCET



# Expérimentation OBJECTIF ZAN

Séminaire de la Communauté ZAN

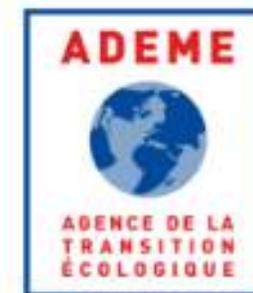
11 mai 2023



# Mot d'accueil de l'ADEME

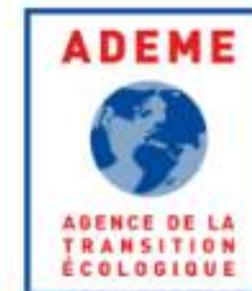
**Karine Berger,**

*Directrice régionale déléguée Auvergne-  
Rhône-Alpes de l'ADEME*



# Rappel des enjeux de l'Expérimentation

- **Jean Castaing**, CDC Biodiversité

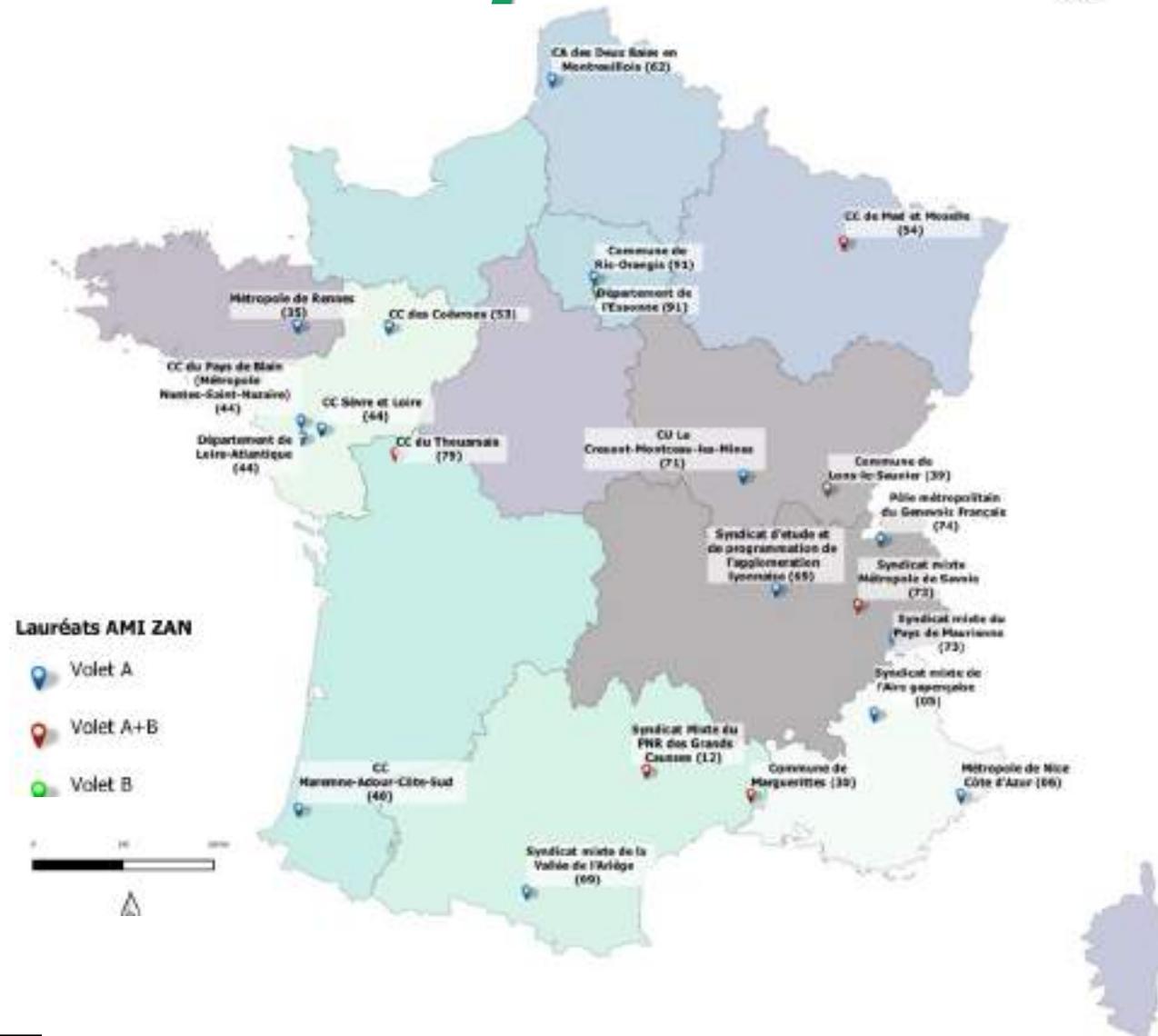


# 22 lauréats en chemin vers l'objectif ZAN

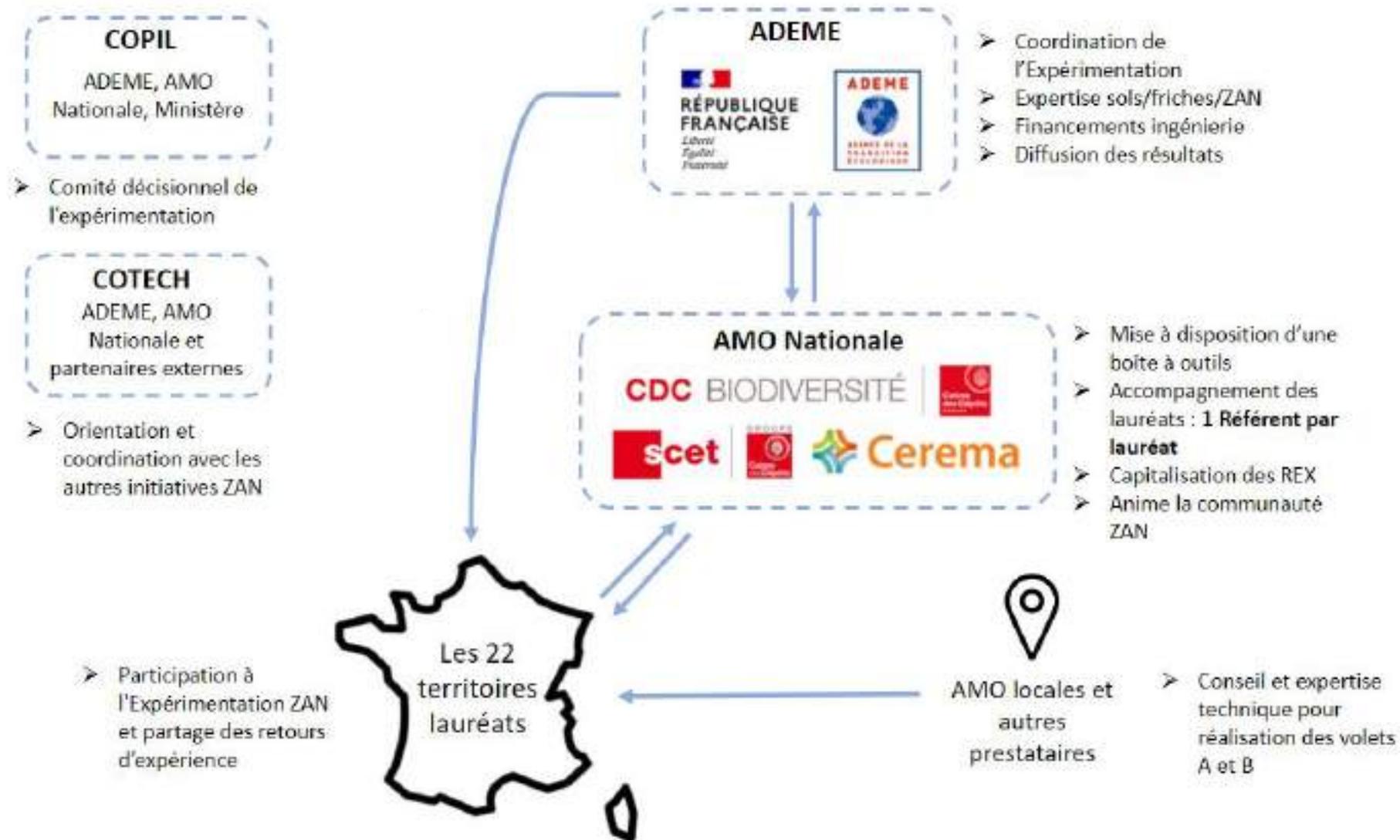


Accompagner l'ensemble des acteurs dans le développement de **Territoires « Zéro Artificialisation nette » (T-ZAN)**

« *Artificialisation* » vue dans toutes ses composantes qui implique la **multifonctionnalité des sols** et les services écosystémiques qu'ils rendent



# Les acteurs de l'Expérimentation ZAN



# Programme de la matinée

- ❖ **Introduction générale et prochaine échéances (ADEME, CDC Biodiversité, SEPAL)**
- ❖ **Partage de retours d'expériences n°1 :**
  - ❖ A/ PNR des Grands Causses : Les outils du ZAN au service des enjeux de biodiversité (salle plénière)
  - ❖ B/ Pôle Métropolitain du Genevois français : Expérimenter à l'échelle projet pour alimenter les réflexions stratégiques, présentation de 8 sites pilotes (salle sous-commission)
- ❖ **Pause**
- ❖ **Partage de retours d'expériences n°2 :**
  - ❖ A/ SCoT de l'Aire gapençaise : Améliorer la connaissance du territoire : études sur les marchés immobiliers fonciers et l'immobilier de tourisme et de loisir (salle plénière)
  - ❖ B/ Département de Loire-Atlantique : Sensibilisation des habitants et des citoyens sur le sujet du ZAN (salle sous-commission)
- ❖ **Partage de retours d'expériences n°3 : Retours d'une collectivité invitée**
  - ❖ CA de Bourg-en-Bresse : ZAN et développement économique (salle plénière)

# Programme de l'après-midi

- ❖ **Atelier d'inspiration « co-développement »** : partage d'expérience entre les participants sur la mise en œuvre du ZAN
- ❖ Pause-café
- ❖ **Présentation des pistes d'outils à développer et consultation des participants pour prioriser 5 outils**
- ❖ **Conclusion**
- ❖ **Temps convivial et stands de discussion**
  - ❖ Animation communauté ZAN (Expérimentation ZAN)
  - ❖ Accompagnement des lauréats (Expérimentation ZAN)
  - ❖ Boîte à outils (Expérimentation ZAN)
  - ❖ Mesure de l'artificialisation
  - ❖ Fresque du sol
  - ❖ Fonds Friches

**Fin à 18h**

# Mot d'accueil du territoire hôte

**Claire Brossaud**, Vice-présidente du  
SEPAL – SCoT de l'agglomération  
lyonnaise

# Moment d'inclusion



Please enter the code

Submit

The code is found on the screen in front of you

<https://www.menti.com>



# Présentation des retours d'expérience temps 1

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE  
*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



## REX Temps 1 35-40 min

### Parc Naturel Régional des Grands Causses

"Les outils du ZAN au service des  
enjeux de biodiversité"

 Salle plénière

### Pôle métropolitain du Genevois français

« Expérimenter à l'échelle projet pour  
alimenter les réflexions stratégiques,  
présentation de 8 sites pilotes"

 Salle sous-commission



**Je me dirige rapidement dans l'une des 2 salles pour  
suivre la présentation de mon choix**



# Pause / temps d'échange informel





# Présentation des retours d'expérience temps 2



## REX Temps 2 35-40 min

### SCoT de l'Aire gapençaise

"Améliorer la connaissance du territoire : études sur les marchés immobiliers fonciers et l'immobilier de tourisme et de loisir"



Salle plénière

### Département de Loire-Atlantique

"Stratégie globale et focus sur la sensibilisation et la co-construction avec les citoyens"



Salle sous-commission



**Je me dirige rapidement dans l'une des 2 salles pour suivre la présentation de mon choix**





# Retour d'expérience temps 3 : Bourg-en-Bresse : "ZAN et développement économique"



35-40 min

RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE  
L'État  
L'État  
L'État



# 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 Km<sup>2</sup>

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



**8 300 entreprises**

**Agroalimentaire**

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



TECHNOPOLEALIMENTEC



MARIE



GIRAUDET



BRESSE BLEU

**Mécanique de précision, métallurgie, carrosserie industrielle**

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



NEXANS



BREVET



ARCELORMITTALWIRE FRANCE



RENAULTTRUCKS

**Plasturgie**

- 55 entreprises et 1 200 emplois



JYPLAST



ROVIP



BICHAT

**Numérique**

- 160 entreprises et 900 emplois



CISA



N2J SOFT



OKTEO

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

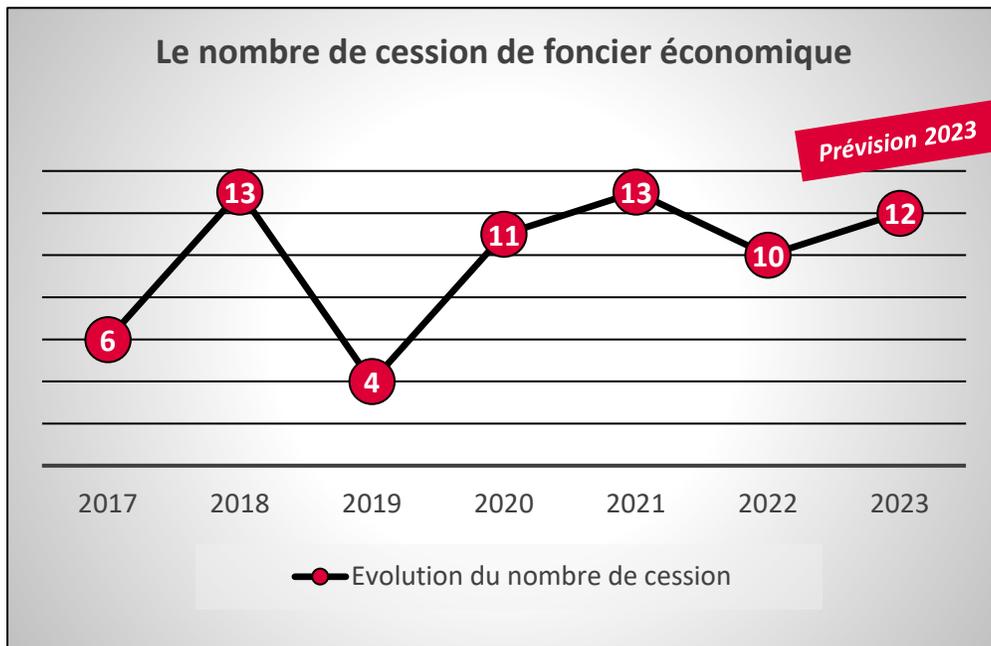
=> Promouvoir un **développement économique sobre en foncier** en renforçant **l'accompagnement des entreprises**



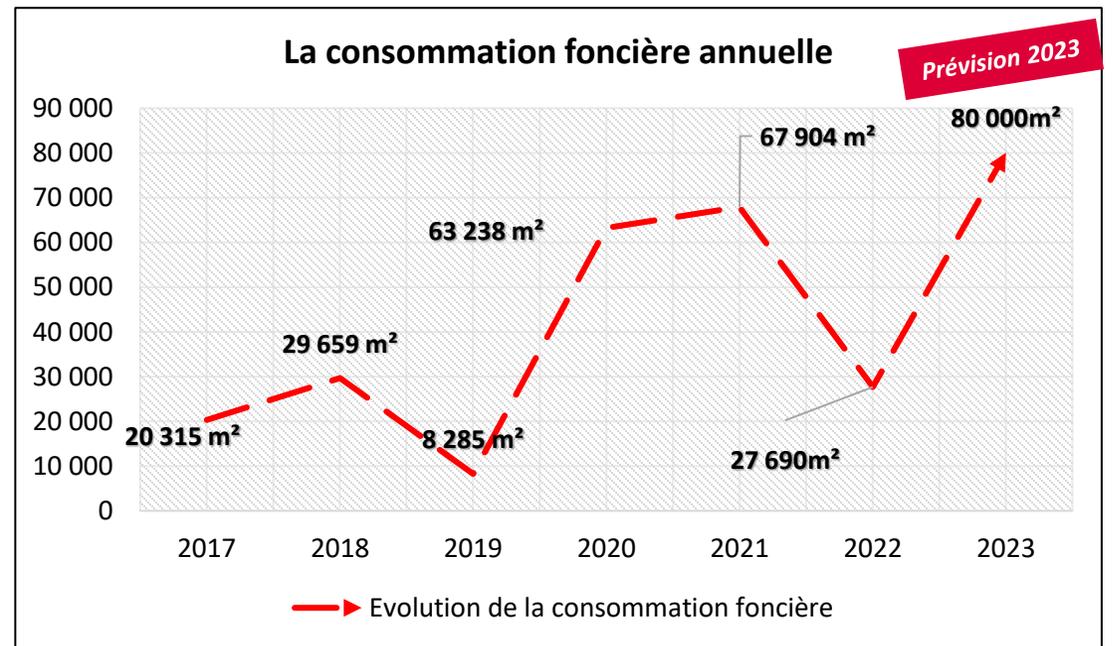
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'Agglomération a réalisé **69 cessions de foncier économique** sur l'ensemble du territoire



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

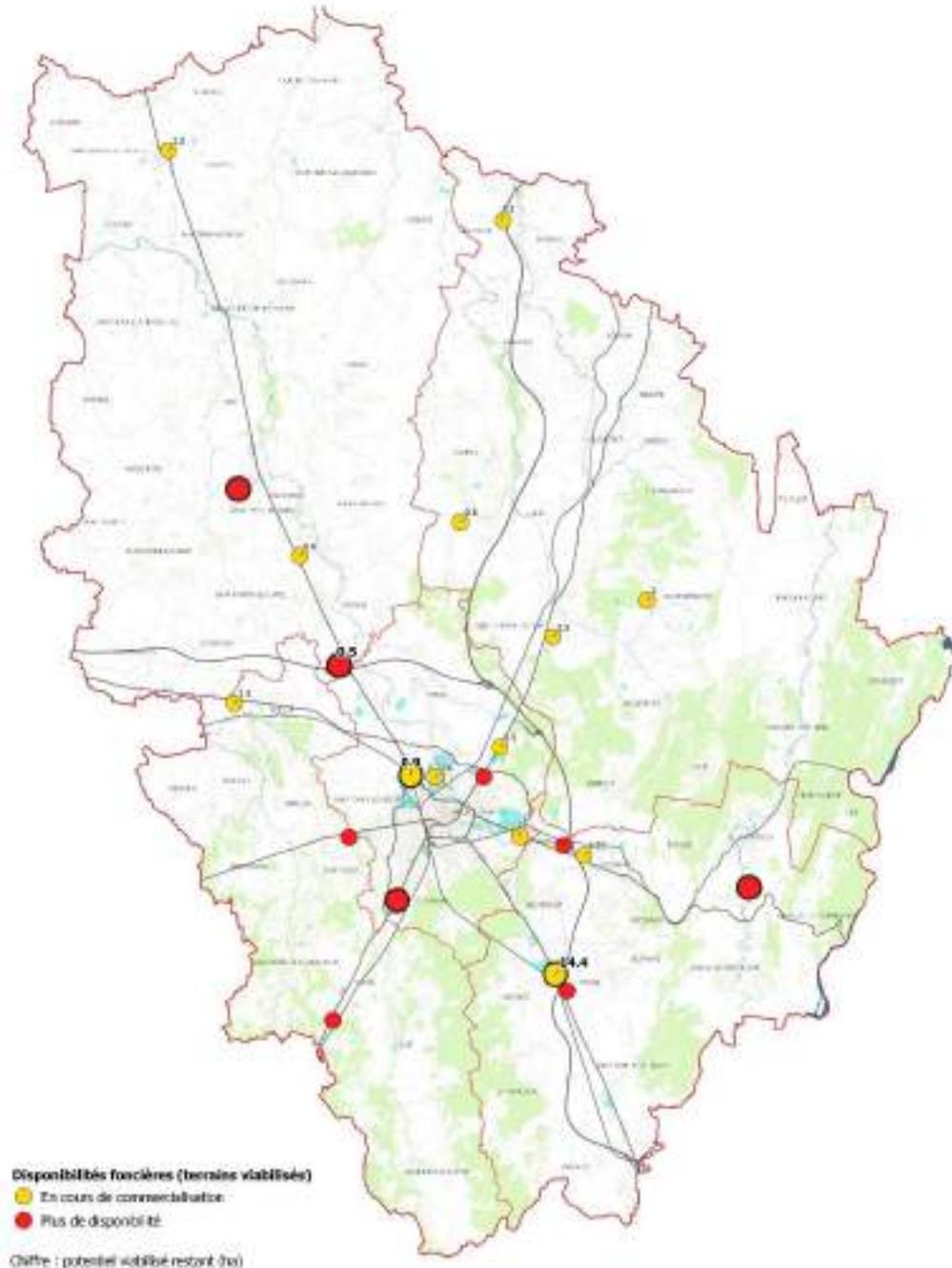
- Inventaire : technique et recensement les sites « délaissés », les « dents creuses » et le potentiel de densification (reconquête foncière)
- Adapter et harmoniser la fiscalité de l'urbanisme (Taxe d'Aménagement, Foncière, reversement des communes...)

### ❑ 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

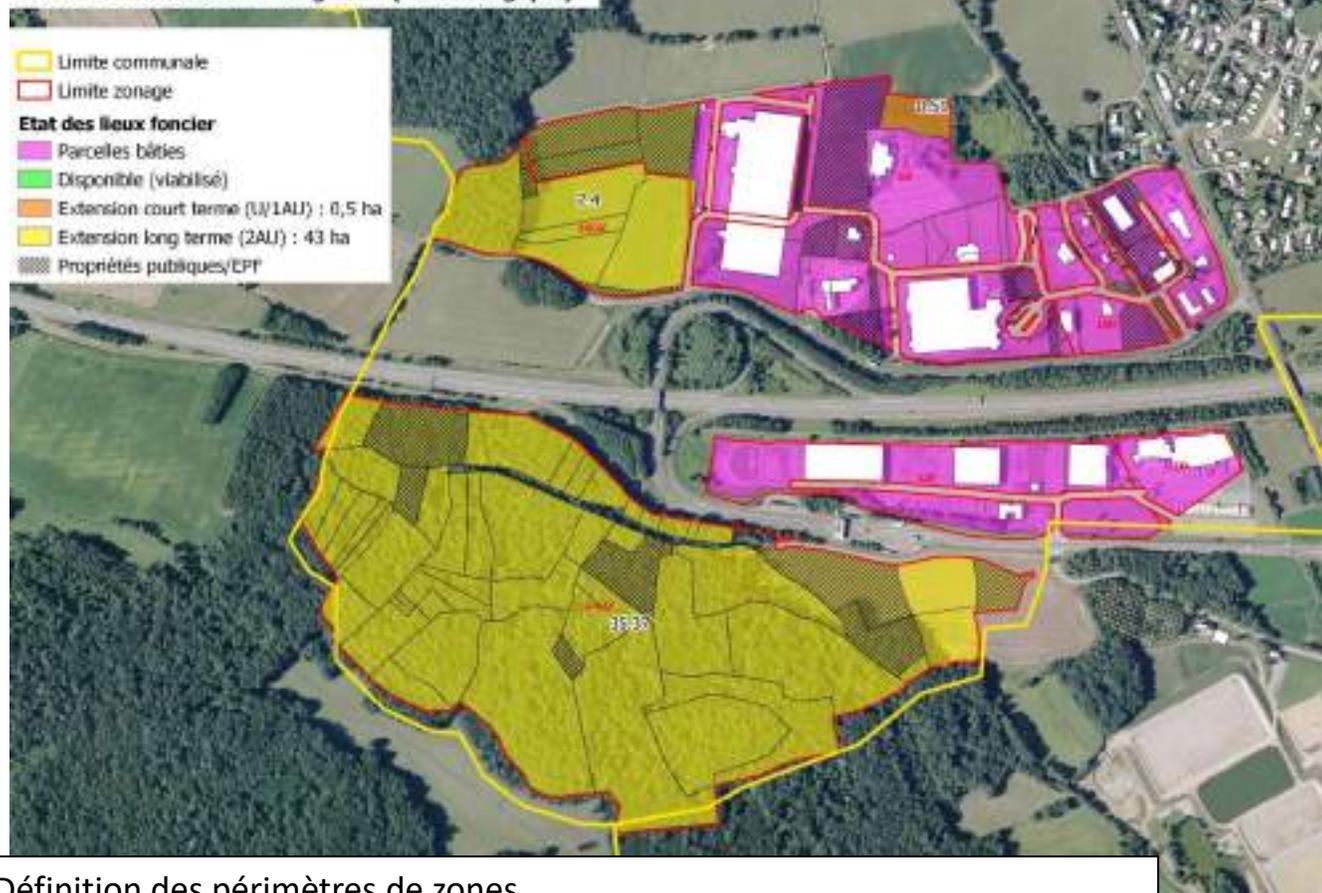
Réseaux d'assainissement et d'eau potable présents au droit des terrains  
Défense incendie à 30 m / 90 m



# AMENAGEMENT / EXTENSION DE ZAE

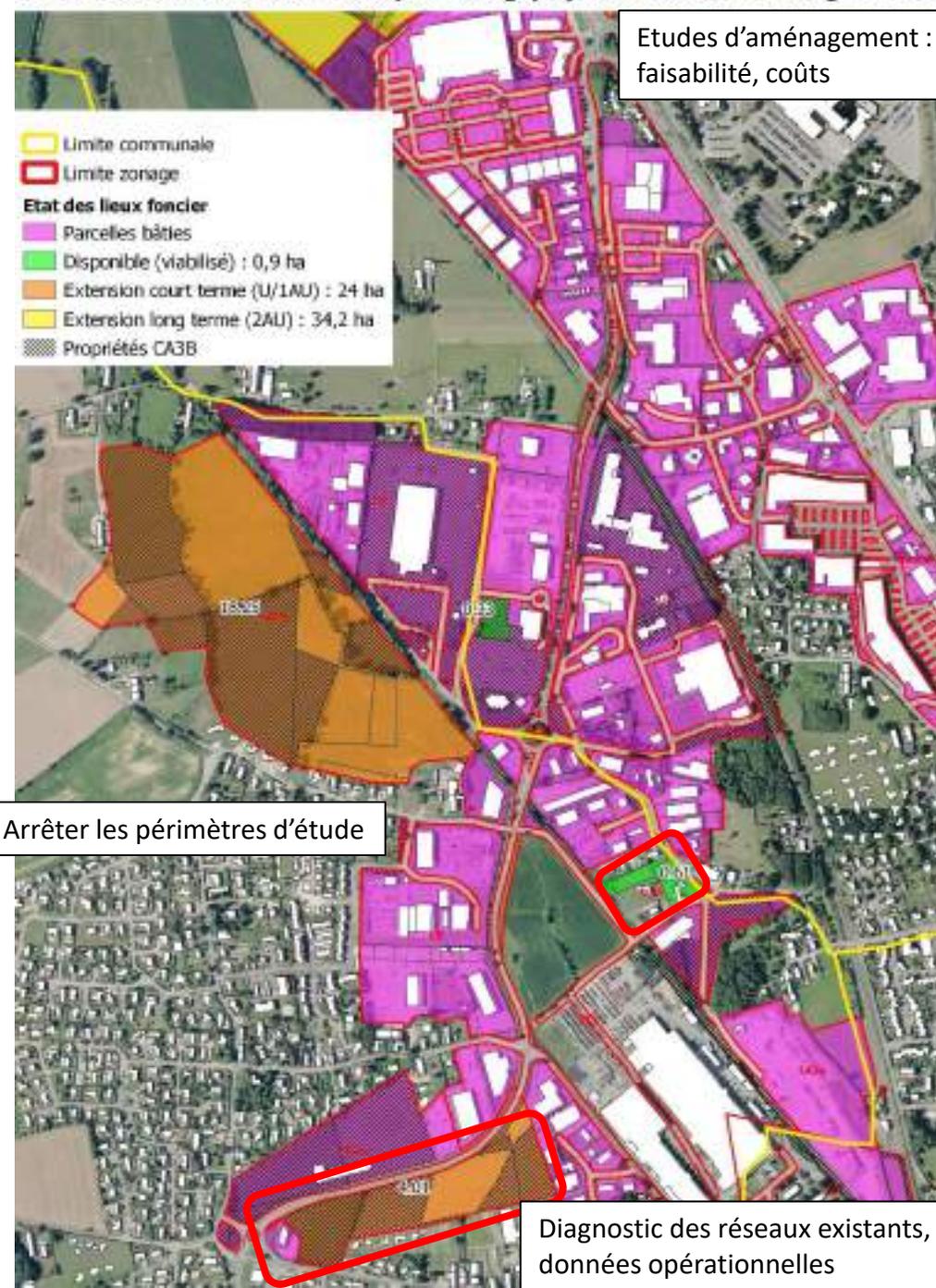
*Cas par cas : selon demande et données techniques*

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

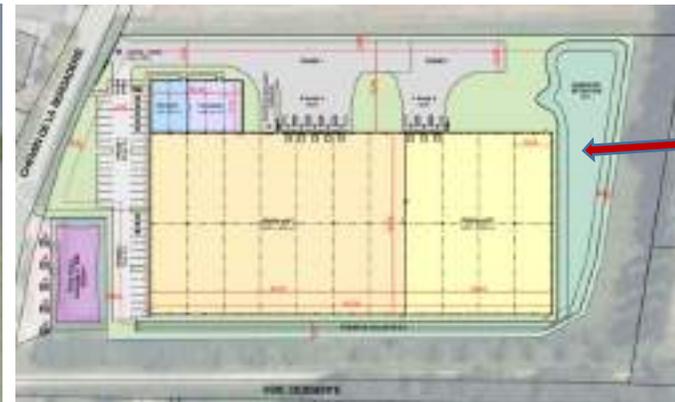
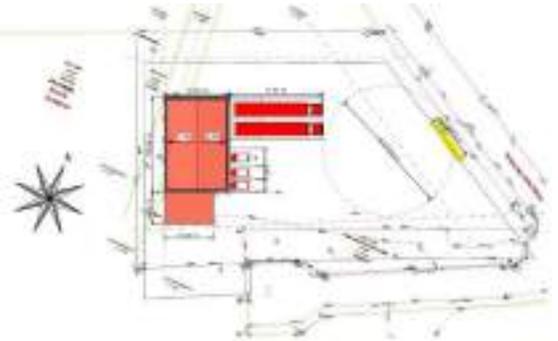
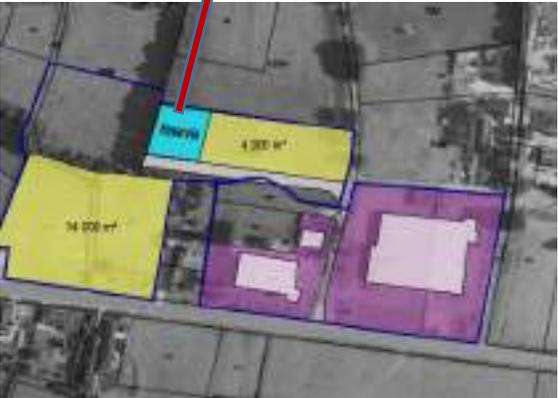
- Ajuster les surfaces à céder au plus près des besoins des entreprises : règles de recul, surfaces de plancher, limites séparatives, hauteur des bâtiments...)
- Mutualiser les espaces et équipements : parkings, aires de stockage, équipements de zones
- Créer des espaces favorables à la biodiversité : 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

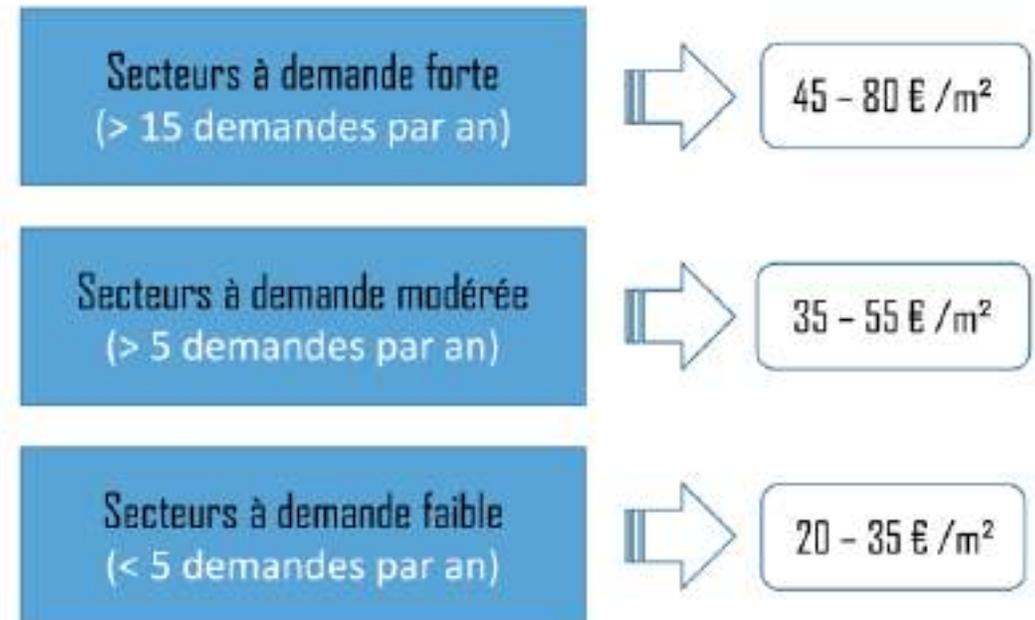
❑ Cahiers des charges de cession de terrain exigeants



- ⇒ 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:economie@grandbourg.fr)

**[www.grandbourg.fr](http://www.grandbourg.fr)**

# Pause déjeuner





# Atelier d'inspiration "CO- développement"



# Atelier "inspiration co-développement"



## Objectifs :

- ✓ Echanger sur les retours d'expérience de chacun et partager ses bonnes pratiques pour s'améliorer
- ✓ S'entraider sur les difficultés qui peuvent être rencontrées dans le cadre de l'Expérimentation ZAN
- ✓ S'appuyer sur le collectif pour trouver des solutions concrètes



**1 animateur par table**



**1 carte rouge et 1 carte verte / pers**



**8 participants par groupe**



## Cadre de bienveillance



- **Ecoute** : une conversation à la fois et laisser circuler la parole
- **Ouverture** : pas de jugement
- **Bienveillance** : parler en son « je »
- **Authenticité** : être concret et parler « vrai »
- **Entraide** : avoir confiance dans le groupe

# Atelier "inspiration co-développement" : conclusion

En plénière, partage de 3  
réponses apportées aux participants vis-à-vis  
d'une difficulté exprimée





Pause / temps  
d'échange  
informel





# Présentation des pistes d'outils à développer et priorisation



# Slide rappel travail sur la BO

1



# Documentation

**1- Guide  
grand public  
« Pourquoi  
le ZAN ? »**

**2- Guide retours  
d'expériences de  
sensibilisation et  
de concertation  
sur le ZAN**

**3- Publication  
sur les idées  
reçues du ZAN**



# Outils réglementaires

**4- Synthèse des  
outils existant et  
des réflexions  
sur le  
financement  
du ZAN**



# Outils de diagnostic et bases de données

**5- Guide sur  
la réalisation  
d'un diagnostic  
territorial ZAN**



## Outils de sensibilisation (1/2)

**6- Vidéo grand public sur les enjeux de préservation des sols naturels**

**7- Kit sensibilisation grand public pour les collectivités**

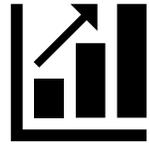
**8- Podcasts sur le lien entre ZAN et vie quotidienne**



## Outils de sensibilisation (2/2)

**9- Websérie sur  
le ZAN : points  
de vue  
d'habitants**

**10- Quizz pour  
améliorer la  
connaissance  
des territoires**



# Outils d'évaluation et indicateurs

**11- Cahier des  
charges pour le  
suivi de  
l'artificialisation**

# Quels outils développer en priorité ?





# Conclusion générale



# Prochaines échéances et perspectives



- Plateforme Expérimentations urbaines :

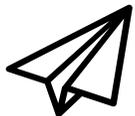
<https://experimentationsurbaines.ademe.fr/territoires-zero-artificialisation-nette/>



- *Replay du webinaire flash du 21/3/23 Désartificialisation - renaturation*
- *Prochain Webinaire Flash : Le 16 mai sur l'outil OTELO évaluation du besoin en logements*

- **Fiches projets** à développer et à mettre à jour : Recherche de **photos**

- Prochaine newsletter **en juin** : avis de recherche sur “la parole aux lauréats”



- Prochain Atelier de la communauté en distance **en septembre 2023** : dates à venir bientôt

# Moment de déclaration



Please enter the code

Submit

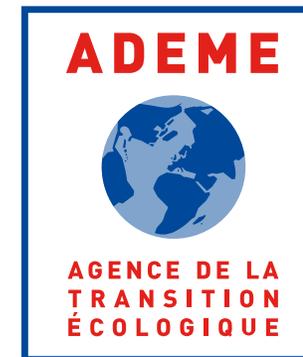
The code is found on the screen in front of you

<https://www.menti.com>



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**Merci à toutes et tous  
pour votre participation !**

**Contacts :**

- Anne Lefranc [anne.lefranc@ademe.fr](mailto:anne.lefranc@ademe.fr)
- Jean Castaing [jean.castaing@cdc-biodiversite.fr](mailto:jean.castaing@cdc-biodiversite.fr)

**CDC BIODIVERSITÉ** | 





# Temps convivial et stands de discussion



# Stands de discussion

- 1. Animation de la Communauté ZAN : Coline.P**
- 2. Accompagnement des lauréats : Jean.C, Clémence.B**
- 3. Boîte à outils : Pierre.A**
- 4. Mesure de la consommation d'ENAF/artificialisation : Martin.B**
- 5. Fresque du sol : Mary-Cathryn.B-A, Emma.G**
- 6. Friches : Laurent C.**