
Rapport de stage individuel

4^{ème} année DAE

Création et application d'une méthode de référencement
du potentiel foncier économique dans les ZAE :
densification et optimisation contre l'étalement urbain

Saint-Brieuc Armor Agglomération
5 rue du 71^e RI, 22000, SAINT-BRIEUC



Tuteur entreprise :
Mme. Nolwenn ROUAULT-BRIAND
Directrice du Développement Economique

Tuteur académique :
Mr. Éric THOMAS

Etudiant :
Dorian NEUTRE
IUT
Spécialité ADAGE
2019-2020

Table des matières

Remerciements	3
Page des Abréviations	4
Introduction.....	5
Création et missions de Saint-Brieuc Armor Agglomération	5
Evolution de l'économie et de l'emploi dans l'agglomération.....	6
La consommation foncière et la thématique de l'étalement urbain	9
Missions et attentes du stage	9
Rendus pour le commanditaire	11
Fiche récapitulative de la méthode de référencement.....	12
Cartographies des zones d'activités étudiées	14
Cartographie du cluster des ZAE de Sainte-Croix, Petite Grange, l'Arrivée, les Rampes, Eleusis .	14
Cartographie du cluster des ZAE de la ville Auvray et Keribet	15
Cartographie du cluster des ZAE de la Bourdinière et l'Ecluse	16
Cartographie de la ZAE des Islandais.....	17
Cartographie de la ZAE de la ville Robert	18
Cartographie du cluster de ZAE de la Ferrère, Beausoleil 1 & 2, Grands Champs, Moulin à vent	19
Cartographie du cluster de ZAE de Grand Plessis, Près Guyomard, Profils de l'ouest et la Gare	20
Cartographie du cluster des ZAE Beaufeuillage & Ferdinand de Lesseps	21
Fiche descriptive de parcelle (exemple rempli avec une parcelle communale)	22
Discussion & Conclusion sur la mission de stage	24
Bilan des résultats / Discussion	24
Atouts du stage	25
Limites du stage.....	25
Bibliographie.....	27

Table des illustrations

FIGURE 1 PART DES SECTEURS D'ACTIVITES DES ETABLISSEMENTS DE SAINT-BRIEUC ARMOR AGGLOMERATION.....	7
FIGURE 2 REPARTITION COMPAREE DES CREATIONS D'ETABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITE.....	7
FIGURE 3 CARTES DES COMMUNES DE L'AGGLOMERATION ET DES SITES D'INTERET PRIORITAIRES POUR LE REFERENTIEL FONCIER ECONOMIQUE	10
TABEAU 1 SITUATION ET EVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIE, HORS AGRICULTURE (2008-2015)	8

Remerciements

Je tiens tout d'abord à remercier Monsieur le Président d'agglomération Ronan KERDRAON, nouvellement nommé, et précédemment élu en charge de la Direction du Développement Economique, pour m'avoir permis d'effectuer mon stage au sein de la structure de Saint-Brieuc Armor Agglomération.

Je remercie également Madame Nolwenn ROUAULT-BRIAND, Directrice du service du Développement Economique, pour m'avoir accepté en tant que stagiaire et pour m'avoir encadré et orienté dans l'approche de mon travail.

Je remercie Mesdames Aline BOURDAIS, Marie-Claire TONON et Aude BIGNARD pour leur prévenance, leur disponibilité et leur écoute. Votre aide fut des plus précieuse, et votre soutien des plus apprécié. Encore merci pour tout.

Je remercie Messieurs Damien LE CLERC et Stéphane LOISNEL pour leur implication et leur connaissance absolue des zones d'activités de l'agglomération. Votre aide a permis de rendre mon travail infiniment plus rapide et précis qu'il n'aurait pu l'être sans vous.

Je remercie Monsieur Serge GUEMAS pour avoir partagé son petit bureau avec moi en cette période de pandémie, encourageant les risques de mes germes et de ma compagnie !

Je remercie Mesdames Françoise OLLIVIER et Corinne LEPVRIER ainsi que Messieurs Anthony BLANCHARD, Jean-Marie LE BRUSQ et Marie-Vivien SAUTRON pour la gentillesse qu'ils m'ont montré chaque jour. Leur simple présence a su rendre un travail, parfois fastidieux, nettement plus agréable.

Je remercie mes camarades délégués, Mademoiselle Léonie MICHARD et Messieurs Gaël CHENEAU, Lucas FERNANDES et Romain ROLLOT. Ils ont fait preuve d'un sérieux exemplaire en étant à la fois nos pugnaces représentants et nos intermédiaires auprès du corps enseignant de Polytech' Tours. Merci à vous d'avoir permis de clarifier la situation vis-à-vis des consignes et des attentes de nos stages. Nous en avons besoin.

Et je souhaite adresser un remerciement tout particulier à mon tuteur académique, Monsieur Eric THOMAS, ainsi qu'à l'ensemble du corps enseignant de Polytech' Tours responsable de l'organisation des stages, pour leur dévouement, leur promptitude et leur sens de l'organisation en réponse à une situation hors du commun.

Page des Abréviations

CNIL : Commission Nationale Informatique & Libertés

DDE : Direction du Développement Economique

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

EPF : Etablissement Public Foncier

INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

Loi ALUR : Loi portant sur l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Loi ELAN : Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

Loi NOTRe : Loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PDU : Plan de Déplacement Urbain

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

SBAA : Saint-Brieuc Armor Agglomération

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDCI : Schéma Départemental de Coopération Intercommunale

ZAC : Zones d'Aménagement Concerté

ZACOM : Zones d'Activités Commerciales

ZAE : Zones d'Activités Economiques

Introduction

Création et missions de Saint-Brieuc Armor Agglomération

Adoptée en août 2015, la loi NOTRe ¹ a renforcé la dynamique de rattachement des communes en intercommunalités et la fusion des établissements publics de coopération intercommunale. En posant de nouveaux seuils en nombre d'habitants pour les EPCI, cette loi a permis d'en réduire le nombre de plus de moitié, passant de 2601 à 1258 recensés. Cette loi a également mené à l'accroissement des compétences propres aux EPCI sur la gestion et l'aménagement de leur territoire ². À la suite de l'arrêté du SDCI par le Préfet des Côtes d'Armor en mars 2016 ³, l'agglomération de Saint-Brieuc Armor a vu le jour le 1^{er} janvier 2017. Regroupant 32 communes et plus de 151 000 habitants (2017 ⁴), l'agglomération est le résultat de la fusion de 4 EPCI, Saint-Brieuc Agglomération, Quintin Communauté, Centre Armor Puissance 4 et Sud Goëlo ainsi que la commune de Saint-Carreuc, autrefois membre du Pays de Moncontour. Suivant la loi NOTRe, la loi ALUR ⁵ imposait un transfert de plusieurs compétences, devant revenir obligatoirement entre les mains de l'agglomération. On dénombre quatre compétences obligatoires ; l'aménagement de l'espace communautaire, l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville et le développement économique. L'aménagement de l'espace communautaire comprend la réalisation du SCoT, la création de ZAC d'intérêt communautaire et la gestion des transports urbains et du plan de déplacements urbains (PDU). La nouvelle agglomération a transféré la charge de la révision du SCoT au Pays de Saint-Brieuc. Et, à la suite de la loi ALUR, elle s'est vu attribuer la responsabilité de la mise en place d'un PLUi, visant à permettre un développement cohérent et homogène sur l'ensemble de son territoire. Le PLUi a pour but de servir d'outil réglementaire soutenant le projet politique de développement et d'aménagement de SBAA pour la prochaine décennie au plus court. Transversal, le PLUi couvrira l'ensemble des enjeux du quotidien de la population et des travailleurs au sein de l'agglomération, et devra être compatible avec le SCoT, le programme local de l'habitat (PLH), le plan de déplacement urbain (PDU) et le plan climat-air-énergie territorial (PCAET). Il se substituera au PLU communaux comme règlement du droit des sols pour chaque parcelle. L'équilibre social de l'habitat définit la politique du logement d'intérêt communautaire et le PLH, et gère également l'amélioration du parc immobilier et les réserves foncières conservées pour la mise en œuvre de la politique de mixité sociale. La politique de la ville renvoie aux différents dispositifs contractuels de développement urbain, d'insertion économique et sociale et d'intérêt communautaire, entre autres. Enfin, le développement économique concerne les zones d'activités, quelle que soit leur dominante, tant au niveau de leur création et aménagement que de l'entretien et de la gestion ⁶. A noter que la gestion de l'ensemble des parcs d'activités n'a pas été transmise automatiquement à l'agglomération. Seuls les parcs où un potentiel foncier demeurerait, ou dont la commune souhaitait transférer le contrôle, ont été repris par l'EPCI.

¹ "Loi Portant Sur La Nouvelle Organisation Territoriale de La République (NOTRe) | Ministère de La Cohésion Des Territoires et Des Relations Avec Les Collectivités Territoriales."

² "L'intercommunalité, Une Constante Des Réformes Territoriales | Vie Publique.Fr."

³ SBAA & ADEUPa Brest-Bretagne, "Projet de Territoire 2018-2030."

⁴ "Cadre Stratégique Du Développement Economique de SBAA."

⁵ "LOI N° 2014-366 Du 24 Mars 2014 Pour l'accès Au Logement et Un Urbanisme Rénové | Legifrance."

⁶ "Saint-Brieuc Agglomération : Les Compétences."

L'aménagement économique du territoire se trouve de plus en plus contraint par le contexte législatif ayant évolué en faveur de la préservation des espaces naturels et arables, et de la lutte contre l'étalement urbain, du fait des lois GRENELLE II ⁷, ALUR et ELAN ⁸ entre autres. Cette rapide évolution législative change la manière dont les stratégies de développement des territoires peuvent être envisagées. Il est dès lors nécessaire de comprendre le contexte économique actuel de l'agglomération, pour comprendre de quels enjeux son succès futur pourrait dépendre.

Evolution de l'économie et de l'emploi dans l'agglomération

En se focalisant sur l'économie actuelle et l'évolution de l'emploi au sein du territoire de SBAA, les enjeux de développement économique de l'EPCI deviennent plus clairs.

A l'aube de l'année 2018, l'agglomération recensait 151 020 habitants, reflet d'une augmentation de 0.4% par an en moyenne entre 2007 et 2017 ⁹. Cette population était globalement plus vieille par rapport à la moyenne de Bretagne (indice de jeunesse de 0.86 pour SBAA contre 0.92 pour la région). Elle dénombrait un total de 64 986 actifs, soit 43% de la population, et avec un revenu médian par unité de consommation de 19 652€ (contre 19 797€ en moyenne pour la Bretagne). Ces indicateurs montrent que l'agglomération connaît une croissance démographique, avec une population globalement plus vieillissante que la moyenne régionale, qui est une cause potentielle de la faible proportion d'actifs sur la population globale. Le revenu médian de la population d'actifs reste quant à lui proche de la médiane régionale. Il reste néanmoins important de noter qu'historiquement, les salaires en Bretagne sont statistiquement moins élevés par rapport au reste du territoire national. Cette disparité s'explique par la part d'emploi à hauts salaires (cadres, professions intellectuelles supérieures, etc...), plus faible dans la région bretonne par rapport à la norme nationale ¹⁰.

Début 2018, l'agglomération comptait 13 543 établissements, dont 1 053 accueillant un nombre supérieur ou égal à 10 employés et 3 439 établissements ayant entre 1 et 9 salariés déclarés. Le reste, soit 9 051 établissements, se déclarent sans salariés ¹¹. Néanmoins, la notion d'établissement sans salariés doit être considérée avec prudence car potentiellement porteuse d'incohérences ou d'imprécisions ¹². L'ensemble de ces établissements se répartit dans 5 grands secteurs d'activités que sont ; le commerce et les services marchands, les services non-marchands, la construction, l'industrie et artisanat de production, et l'agriculture. Le secteur le plus massivement représenté est le commerce et les services marchands, représentant 64% du nombre total d'établissements. A l'inverse, le secteur le moins porteur est l'industrie et l'artisanat de production, dont le nombre équivaut à 5% du total (cf. Figure 1). A noter que l'agriculture est ici nettement moins représentée comparée à la moyenne sur l'ensemble de la Bretagne, qui estime à 11% le nombre d'établissements qui lui sont dédiés, contre 6% sur l'agglomération.

⁷ "LOI N° 2010-788 Du 12 Juillet 2010 Portant Engagement National Pour l'environnement | Legifrance."

⁸ "LOI N° 2018-1021 Du 23 Novembre 2018 Portant Évolution Du Logement, de l'aménagement et Du Numérique | Legifrance."

⁹ "Évolution et Structure de La Population En 2017 – Recensement de La Population – Résultats Pour Toutes Les Communes, Départements, Régions, Intercommunalités... | Insee."

¹⁰ "Des Salaires Relativement Peu Élevés En Bretagne - Insee Analyses Bretagne - 8."

¹¹ "Cadre Stratégique Du Développement Economique de SBAA."

¹² Lang and Thélot, "Taille Des Établissements et Effets de Seuil."

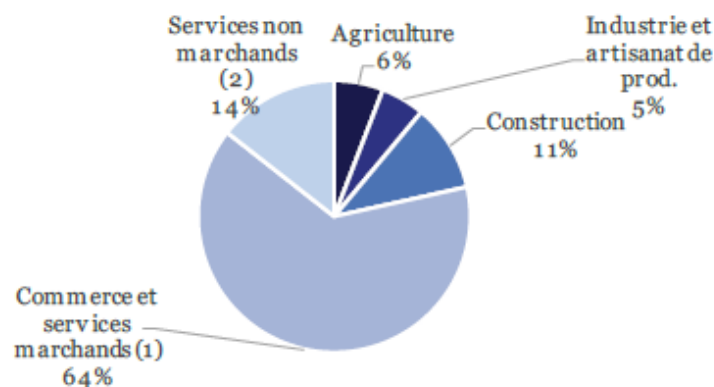


Figure 1 Part des secteurs d'activités des établissements de Saint-Brieuc Armor Agglomération

(Source : Cadre stratégique du développement économique de SBAA 2017)

Selon l'INSEE, les services marchands se définissent par le fait qu'ils vendent leurs prestations, tels que les services de transports, ou encore les prestations auprès des entreprises ou des ménages. A l'opposé les services non-marchands renvoient à des formes de services gratuits ou dont les coûts ne sont « pas économiquement significatifs », tels que l'éducation, la santé, l'action sociale et l'administration.

Non seulement l'industrie et l'artisanat sont les secteurs les moins présents sur le territoire, ils montrent également l'évolution la plus faible en termes de création d'entreprise (5%), inférieure à la donnée régionale (7%). L'agglomération dépasse les statistiques régionales dans les secteurs de la construction, avec 11% sur l'agglomération contre 10% sur la région, et dans les secteurs tertiaires du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration, avec 32% sur l'EPCI contre 27% pour la région. Les services marchands, aux entreprises comme aux particuliers, connaissent une croissance proche, bien qu'inférieure, à la moyenne régionale (cf. Figure 2).

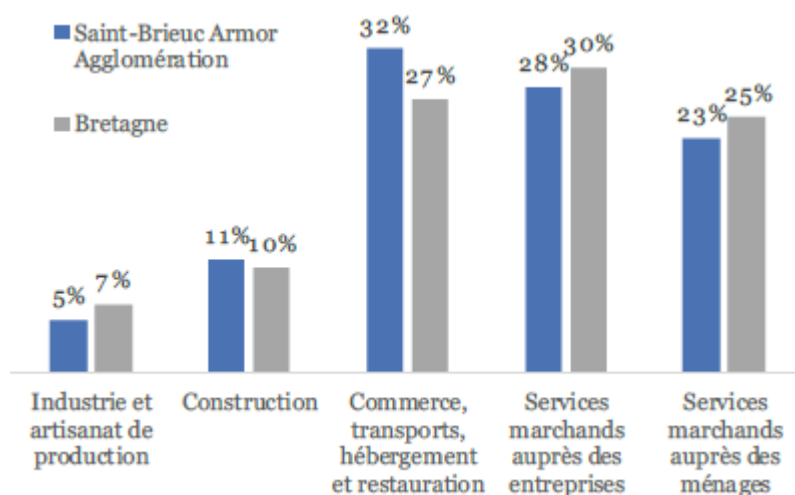


Figure 2 Répartition comparée des créations d'établissements par secteurs d'activité

(Source : Cadre stratégique de développement économique de SBAA 2017)

Le territoire de l'agglomération suit apparemment une mutation en faveur du développement des secteurs des services, relevant de la sphère « présentielle », au détriment des secteurs de

l'industrie et des productions locales, relevant quant à eux de la sphère « productive »¹³. Pourtant, ces données de création d'établissements doivent être mises en perspective du nombre et de l'évolution de l'emploi dans les années précédant l'étude. En effet, dans la période de 2008 à 2015, l'évolution du nombre d'emplois a été globalement négative. La quasi-totalité des secteurs d'activité ont expérimenté une perte d'emploi au cours de cette période, à l'exception des services non-marchands. Mais la hausse du nombre d'emplois dans les services non-marchands ne compense pas les pertes expérimentées par les autres secteurs hors agriculture. Secteur par secteur, le territoire qui deviendra plus tard l'agglomération de Saint-Brieuc Armor a subi un contrecoup proportionnellement plus important que le reste de la région bretonne (cf. Tableau 1). Ici encore, l'artisanat et l'industrie sont, proportionnellement, les plus touchés par la perte de l'emplois.

Tableau 1 Situation et évolution de l'emploi salarié, hors agriculture (2008-2015)

	Saint-Brieuc Armor Agglomération			Bretagne
	Nb de salariés en 2015	Évol. 2008-2015		%
Industrie et artisanat de production	5 025	-1442	-22%	-8%
Construction	3 554	-855	-19%	-15%
Commerce, transports, hébergement et restauration	20 098	-1478	-7%	-1%
Administration publique, enseignement, santé et action sociale	11 621	+972	+9%	+10%
Activité non connue	2	-	-	-
Total	40 300	-2 801	-6%	0%

(Source : Cadre stratégique du développement économique de SBAA 2017)

L'ensemble de ces informations impliquent que la stratégie économique du territoire de l'agglomération doit permettre le redéveloppement de la sphère productive en redynamisant tout particulièrement les secteurs de l'artisanat et de l'industrie. Par exemple en investissant dans le marketing du territoire. Cela améliorerait l'image de l'agglomération et lui permettrait d'attirer les entreprises extérieures tout en valorisant l'entreprenariat sur son sol. Ce renouveau de la production artisanale locale et de l'industrie nécessiterait une réserve foncière importante afin de pouvoir accueillir ces activités. La question se pose donc de savoir comment mobiliser suffisamment de surface pour répondre aux besoins de ces secteurs, notamment l'industrie lourde, particulièrement exigeante en espace.

¹³ « La partition de l'économie en deux sphères, « présentielle » et « productive », permet de mieux comprendre les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. L'économie « présentielle » est un facteur de stabilité pour un territoire. Elle permet la captation de revenus extérieurs et n'est pas exposée au processus de compétition mondiale car elle n'est pas délocalisable. Elle présente par contre l'inconvénient d'offrir des emplois souvent moins rémunérateurs et plus précaires que dans l'économie « productive », en raison de la saisonnalité des activités touristiques et des niveaux de qualification plus faibles. A contrario, un territoire se développant uniquement sur une base « présentielle » risque de voir son économie dépendre de l'apport de populations extérieures, et de souffrir de l'éviction des activités productives. De plus, un développement centré uniquement sur la sphère « présentielle » peut menacer, à terme, les facteurs d'attractivités qui la soutiennent, l'apport massif de populations extérieures étant susceptible de dégrader la qualité de vie (hausse des prix immobilier, saturation des réseaux de transports, artificialisation des espaces naturels...) » - Portrait et enjeux socio-économiques du territoire de Saint Brieuc Armor Agglomération, par Côtes d'Armor Développement

La consommation foncière et la thématique de l'étalement urbain

L'artificialisation des sols et l'étalement urbain restent des thématiques nouvellement abordées et relativement peu combattues. Sous les pressions électorales, de maîtrise d'œuvre et de coûts d'aménagement, les élus tendent à privilégier les créations sur de nouveaux terrains, autrefois espaces naturels ou terres arables, pour réaliser rapidement les projets d'aménagement. Selon un rapport parlementaire, l'artificialisation aurait progressé de 61 200ha par an entre 2006 et 2014 sur l'ensemble du territoire français, ce qui aurait notamment amené à la création de l'EPF Bretagne ¹⁴. Cette consommation du foncier reste grandement attribuable aux lotissements à usage d'habitation, mais l'usage de l'espace pour le développement économique n'est pas inexistant pour autant. Au sein du Pays de Saint-Brieuc, 180 ha ont été aménagés pour l'activité économique entre 2003 et 2010, soit 22 ha par an en moyenne. Dès lors, il a été décidé de limiter cette consommation à quinze hectares par an d'ici à 2030 et de privilégier les implantations au cœur des espaces urbains et dans les zones d'activités déjà existantes. Et pour permettre une plus grande manœuvrabilité, il a été décidé d'attribuer une marge de respiration à chaque EPCI du Pays de Saint-Brieuc en plus des quinze hectares de développement annuel autorisés. La marge de respiration correspond à une surface supplémentaire allouée aux EPCI pour leur développement. La surface correspond aux besoins et aux usages de chaque commune. Le but de cette démarche était de permettre un développement homogène, équitable et contrôlé du territoire. Néanmoins, cette marge de respiration est faible, elle ne permet pas de répondre à l'ensemble des demandes d'implantation ou d'extension et renvoie à une artificialisation de sols jusque-là agricoles ou naturels. Aussi, avant de penser à l'expansion ou la création de nouveaux parcs d'activités, il est nécessaire pour l'agglomération d'identifier le potentiel de densification sur les espaces déjà aménagés.

L'agglomération gère 55 parcs d'activités économiques, mélangeant ZACOM et ZAE, sans prendre en compte les mono-sites ou les zones d'activités isolées. Ces parcs sont répartis sur l'ensemble du territoire et sont de tailles variables, allant de deux à 40 ha. Ces espaces ont été aménagés en suivant les normes réglementaires des PLU communaux, portant sur les hauteurs maximales de bâtis, les marges de retrait et de recul, les distances par rapport aux limites de parcelles, la mitoyenneté, etc... Bien que justifiables dans le contexte où elles ont été adoptées, ces règles ont causé une sous-densification des espaces sur la plupart des parcs d'activités. Autre fait également remarquable, l'absence d'espaces partagés, comme les espaces de stationnements, sur la grande majorité des zones d'activités, provoque une forte consommation foncière individuelle pour répondre à ce besoin. La mutualisation, permettant des économies foncières ¹⁵, n'est pas suffisamment développée sur le territoire. Ainsi, l'exploitation de l'espace au sein des ZAE de SBAA est fortement sous-dimensionnée. Bien que contraignante, cette situation peut pourtant offrir une alternative foncière à quantifier, et à développer *in fine*.

Missions et attentes du stage

L'agglomération de Saint-Brieuc Armor souhaite valoriser la sphère productive locale via l'artisanat et l'industrie. Pour ce faire, le territoire doit pouvoir fournir des surfaces

¹⁴ "En Bretagne, Sous La Pression de l'étalement Urbain, Le Béton Gagne Du Terrain."

¹⁵ Alonso Provencio and Tillemans, "Mutualiser Les Espaces, Mehrfachnutzung."

d'implantations ou d'extensions d'activités tout en évitant au mieux d'accélérer un étalement urbain déjà galopant. Pour répondre à cette demande foncière, la DDE de l'agglomération cherche à constituer un référentiel du foncier économique mobilisable sur les parcs d'activités déjà existants (soit en densification, soit en mobilisation de friches). Comme établi dans le diagnostic économique, les secteurs d'intérêts visés dans la stratégie économique sont l'industrie et l'artisanat. Ainsi, seules les ZAE avec une dominante industrielle seront traitées dans le cadre de ce stage. Les ZACOM faisant l'objet d'une étude parallèle. Par ailleurs, SBAA élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal qui doit présenter la consommation foncière des 10 dernières années et des objectifs de modération de cette consommation foncière pour les 10 prochaines années (obligation fixée par le code de l'urbanisme). Une connaissance des potentiels de densification dans les ZAE est donc nécessaire pour affiner au mieux les objectifs fixés avec les réalités du terrain.

Dans un premier temps, il s'agit de définir une méthode de référencement du foncier disponible ou densifiable. La nécessité étant de pouvoir créer une méthode généralisable à l'ensemble des ZAE de l'agglomération. Dans un second temps, la méthode doit être appliquée sur les parcs d'activités reconnus comme prioritaires par les professionnels spécialisés dans la gestion des ZAE, en termes de demande et de capacité à répondre à la demande en foncier. La décision a également été orientée par l'ancienneté des sites et par leurs intérêts économiques pour l'agglomération.

Sept clusters de sites d'activités ont été identifiés ; le site Sainte-Croix – Petite Grange – l'Arrivée – Eleusis – Rampes (Plérin), le site Ville Auvray – Kerribet (Pordic), les sites des Islandais et des Villes Robert (Binic – Etables-sur-mer), le site de la Ferrère – Moulin à vent – Beausoleil – Grands Champs (Yffiniac et Hillion), le site de la Gare – Grand Plessis – Près Guyomard (Plaintel) et le site de la Bourdinière – l'Ecluse (Yffiniac) (cf figure 3).

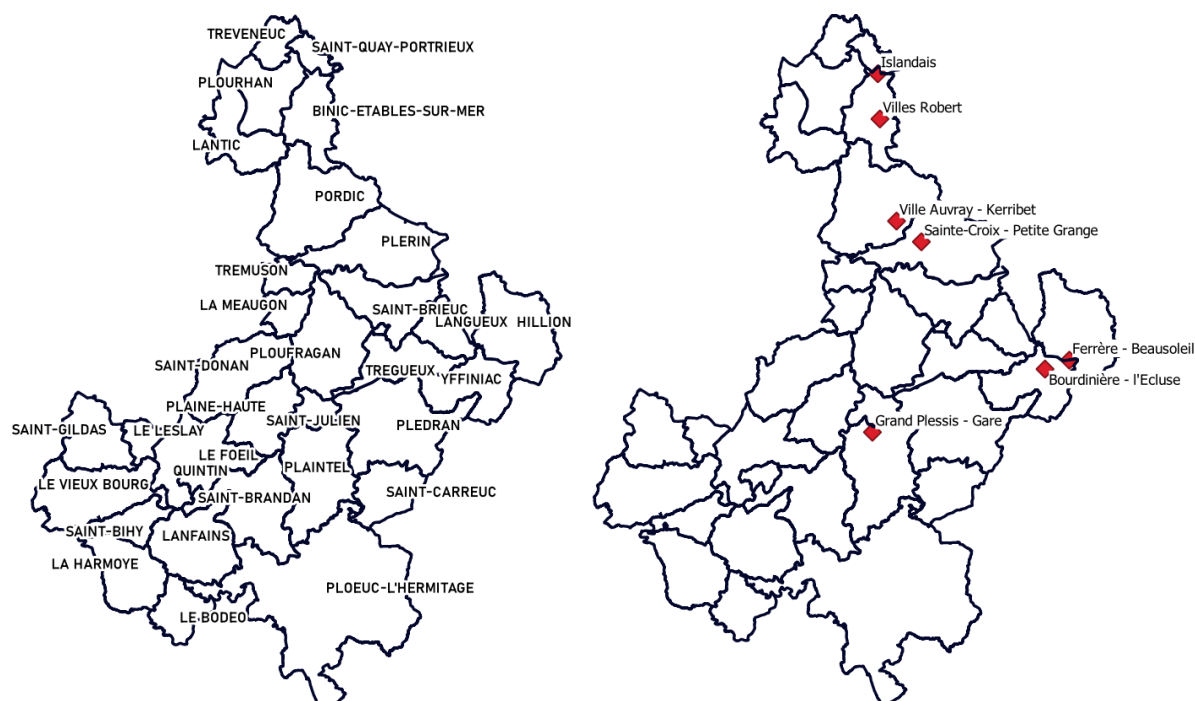


Figure 3 Cartes des communes de l'agglomération et des sites d'intérêt prioritaires pour le référentiel foncier économique

La forme finale attendue pour répondre au besoin de l'agglomération est un catalogue de surfaces potentiellement utilisable pour accueillir de nouveaux établissements ou des extensions. Le catalogue sera accompagné par un support cartographique spécifique pour chaque conglomérat de sites renseignant l'emprise des contraintes d'aménagements qui s'y trouvent, telles que les servitudes d'utilité publique, les zones humides et les prescriptions. En complément, une liste des propriétaires et des occupants présents sur les parcelles d'intérêt sera établie afin de permettre une prise de contact ultérieure. Le nombre de propriétaire, la nature de l'occupation et la nécessité d'aménagements lourds serviront à déterminer la dureté foncière, elle-même utilisée comme argument de hiérarchisation pour discriminer les surfaces d'intérêts.

Rendus pour le commanditaire

L'agglomération attendait plusieurs rendus pour la réalisation du référentiel foncier à but économique.

Le premier livrable est une note expliquant la méthode mise en place et testée sur les ZAE prioritaires. Mise en forme telle un protocole, le but de cette fiche explicative est de pouvoir être facilement lue, appliquée ou bien modifiée si besoin.

Le second livrable est formé de l'ensemble des cartes des différentes zones d'activités identifiées dans l'étude comme prioritaires. Ces cartes sont divisées en deux catégories. L'une utilise l'orthophotographie afin de placer les ZAE dans le contexte auxquelles elles se rattachent.

L'autre renseigne les occupations parcellaires des différentes contraintes d'aménagement qui devront être prise en compte lors de l'exploitation/densification des espaces.

La cartographie fournie couvre les sept ZAE prioritaires de l'étude ainsi que le cluster Beaufeuillage et Ferdinand de Lesseps, dont l'intérêt a émergé *a posteriori* et dont la cartographie a été demandée afin de fournir un support de travail visuel pour une future étude. La ZAE de Keribet, figurant au côté de la ZAE de la Ville Auvray, est également un ajout supplémentaire à l'étude de base. Il s'agit d'une ZACOM, normalement traitée dans une étude parallèle, mais qui illustre parfaitement la volonté d'aménagement idéal, en termes de densification et de partage des espaces, attendu par l'agglomération. A noté également qu'une carte supplémentaire par cluster, mettant en évidence les parcelles étudiées pour une densification potentielle, est en cours de création et ne pourra donc pas figurer sur le présent rapport.

Le dernier livrable correspond à un tableau récapitulatif des parcelles repérées comme densifiables et leurs propriétaires, complété par une fiche descriptive des biens concernés. Ce tableau ne figurera pas dans le présent rapport pour cause de données nominatives sensibles. Les fiches descriptives forment le « catalogue » final compulsant les parcelles d'intérêt. A l'instant de l'écriture du présent rapport, quarante-deux fiches ont été remplies. L'absence de certaines données, tel que les prix au mètre-carré en ZAE pour certaines communes, a rendu impossible certaines estimations de coûts d'acquisition.

Note méthodologique : référentiel foncier en ZAE

1/ Définition de l'espace de travail

- Repérer en priorité les ZAE à dominante industrielle/artisanale ou mixte
- Définir une ZAE ou un rassemblement de ZAE géographiquement proches (cluster) à l'aide du zonage PLU (code de zone UY et AUy, respectivement « urbanisé à but économique » et « à urbanisé dans un but économique »)
- Utiliser un support cartographique de vue aérienne claire (orthophotographie) sur lequel apparaissent les limites de l'espace de travail (ZAE) et les limites cadastrales (parcelles).

2/ Premier repérage d'espaces densifiables

- A l'aide de l'observation aérienne, identifier les espaces apparaissant faiblement ou non-bâti (importantes surfaces occupées par espaces verts, zones de stockages, terrains vides...)
NB : la méthode de référencement automatisée sur SIG, effectuant un ratio entre surface bâti et surface totale, peut être utile mais, après observation, apparaît comme peu précise et doit être confirmée manuellement.
- Référencer la ou les parcelle(s) sur lesquelles se trouve l'espace d'intérêt. Pour ce faire, remplir la « **fiche descriptive de parcelles** »

NOTE : cette approche non-automatisée permet de ne pas discriminer les espaces dont les ratios ne correspondraient pas aux réglages d'un programme de trie, ou les espaces superposés sur plusieurs parcelles de propriétaires différents. Elle permet de prendre un premier regard sur le contexte paysager dans lequel les parcelles, et la ZAE, s'inscrivent.

3/ Apposition des filtres réglementaires

- Sur le support cartographique, faire apparaître l'emprise d'un maximum de contraintes potentielles d'aménagement pouvant directement impacter la densification : servitudes d'utilité publique (SUP), prescriptions et marges de constructions, zones humides ou d'intérêt écologique, etc...
NB : pour cette étape, il est prudent de recouper les données cartographiques fournies par les bureaux d'études avec les données du département SIG de l'agglomération, car les emprises peuvent varier (toujours prendre l'emprise la plus contraignante permet de palier au problème).

- Si possible, joindre les informations de vacances de locaux ou de terrains connu sur les ZAE observées
- En utilisant le nombre et la nature de propriétaires, ainsi que le prix d'acquisition au mètre carré (par commune, bâti et non-bâti, si disponible), estimer la **dureté foncière** (indicateur de difficulté potentiel pour prendre possession des surfaces d'intérêts)

NOTE : les données de vacances des bâtiments ne sont pas à jour et date généralement d'entre deux et cinq ans. La donnée doit être renseignée mais exploitée avec prudence.

4/ Hiérarchisation des espaces/ parcelles d'intérêt

- En fonction des résultats en **Dureté foncière** et en **Contraintes d'aménagements**, définir un ordre global de priorité pour les terrains d'intérêts. Par exemple en attribuant un code couleur simple (Vert = potentiel à explorer ; Orange = parcelles à surveiller ; rouge = pas d'enjeux immédiat)

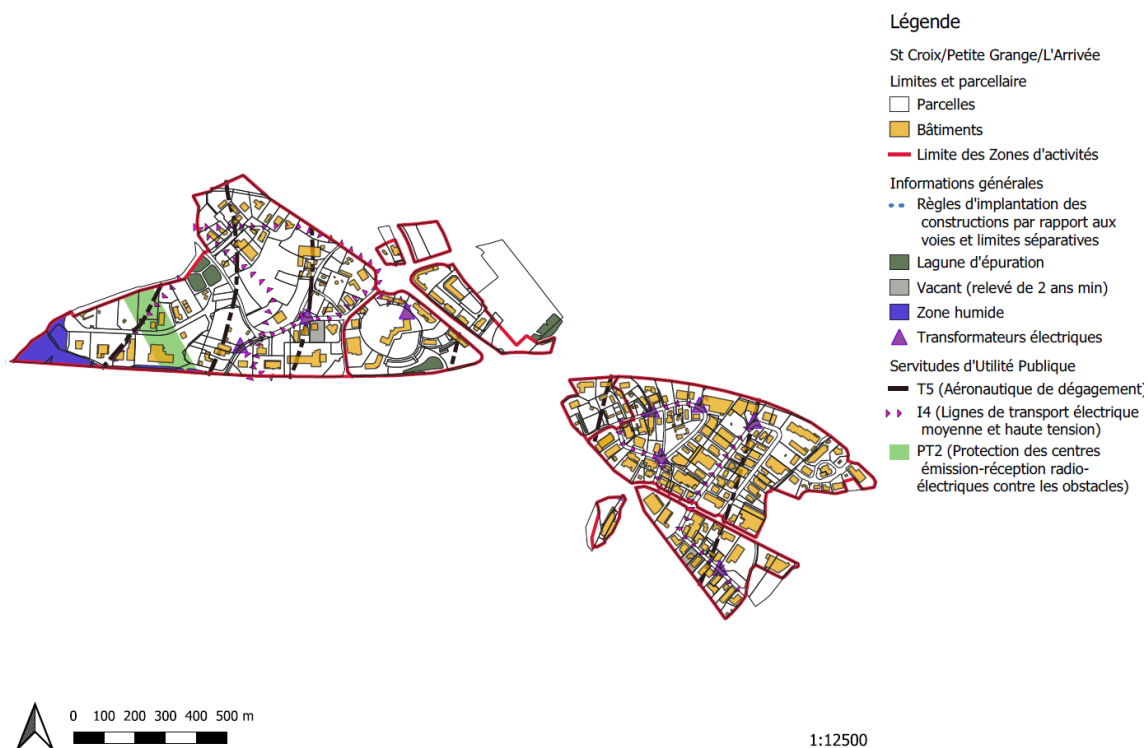
Cartographies des zones d'activités étudiées

Cartographie du cluster des ZAE de Sainte-Croix, Petite Grange, l'Arrivée, les Rampes, Eleusis

Carte du cluster de ZAE : Sainte-Croix, Petite Grange, l'Arrivée, les Rampes, Eleusis



Carte du cluster de ZAE : Sainte-Croix, Petite Grange, l'Arrivée, les Rampes, Eleusis

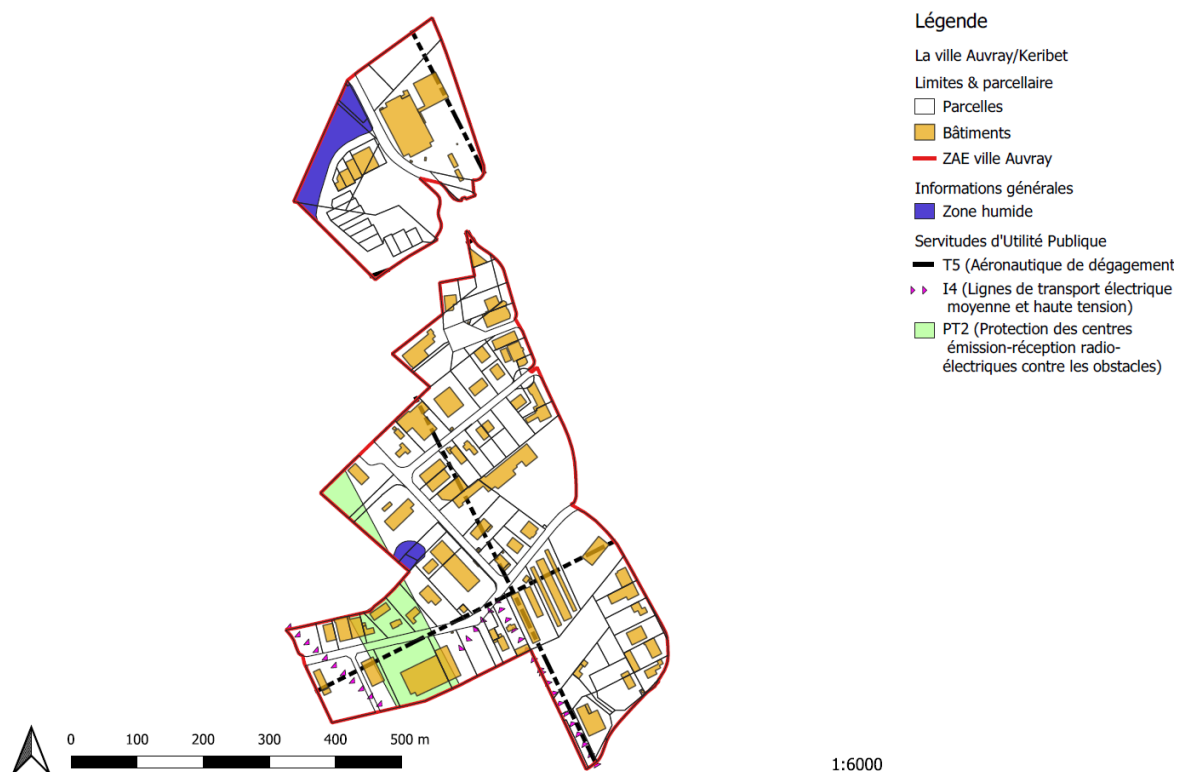


Cartographie du cluster des ZAE de la ville Auvray et Keribet

Carte du cluster de ZAE : Ville Auvray, Keribet



Carte du cluster de ZAE : Ville Auvray, Keribet

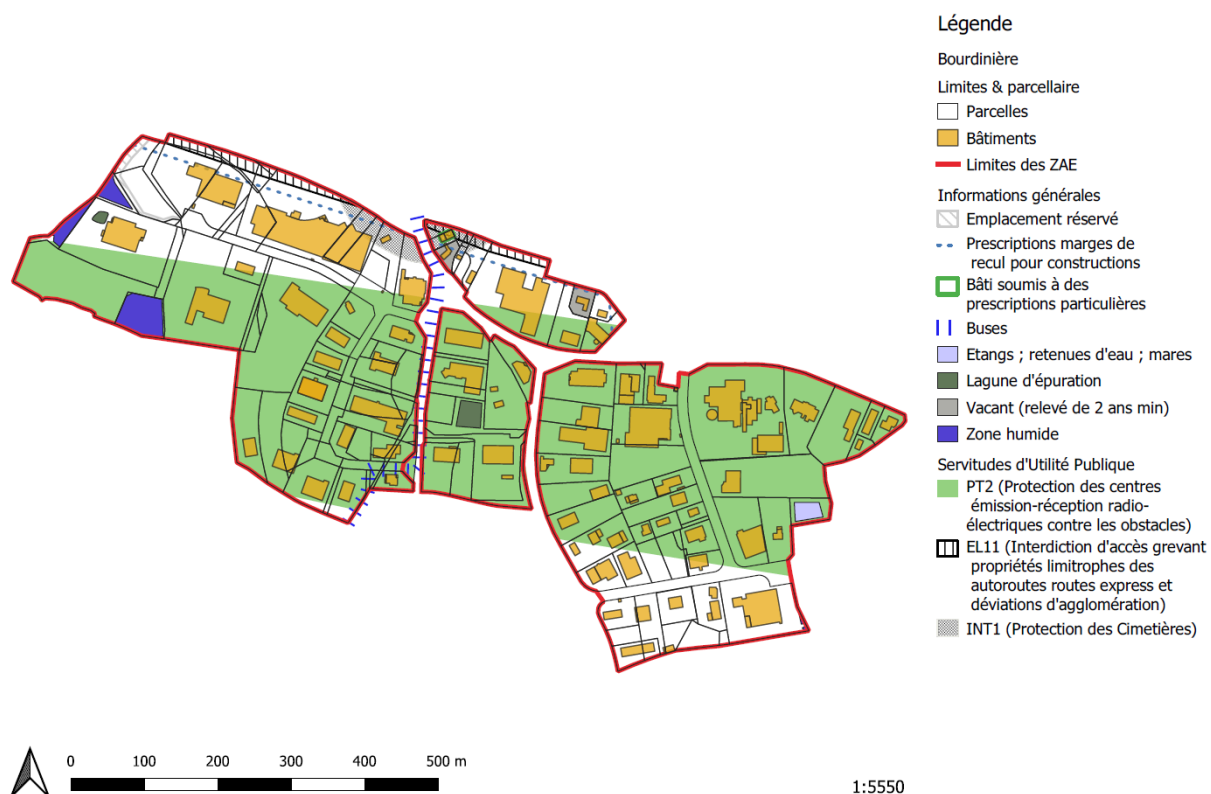


Cartographie du cluster des ZAE de la Bourdinière et l'Ecluse

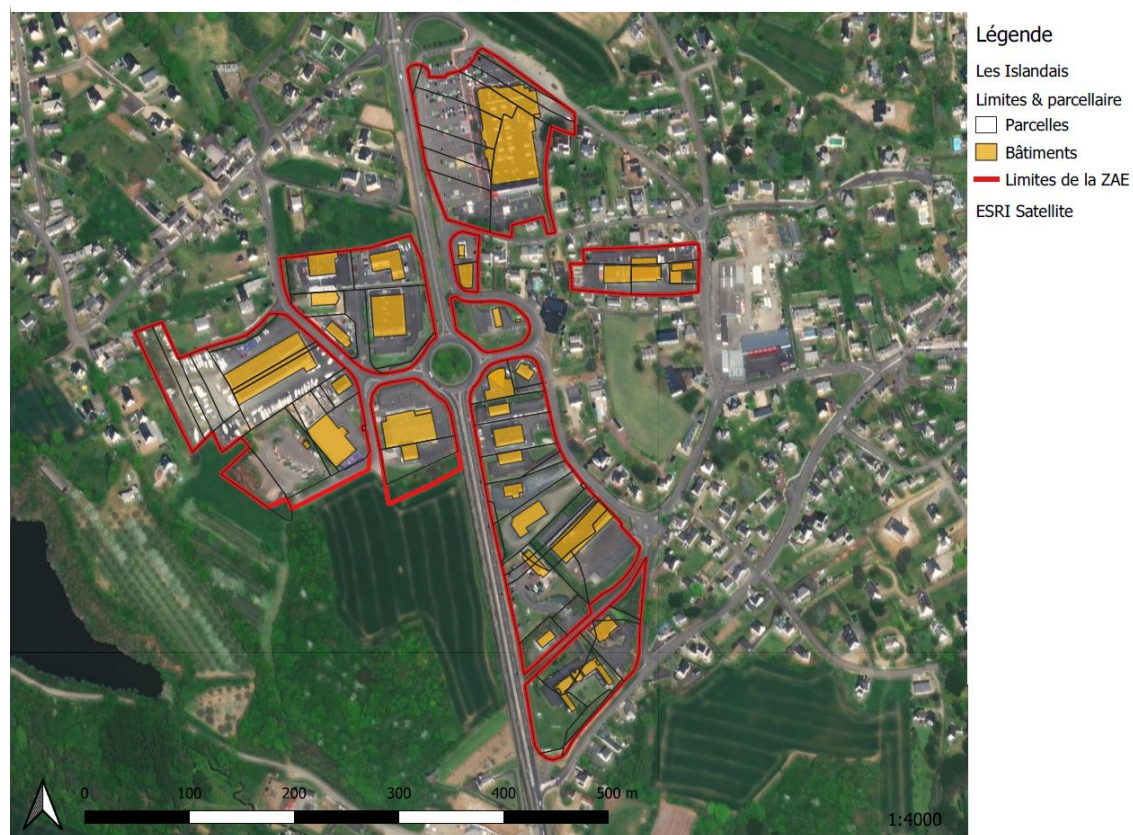
Carte du cluster de ZAE : Bourdinière, l'Ecluse



Carte du cluster de ZAE : Bourdinière, l'Ecluse



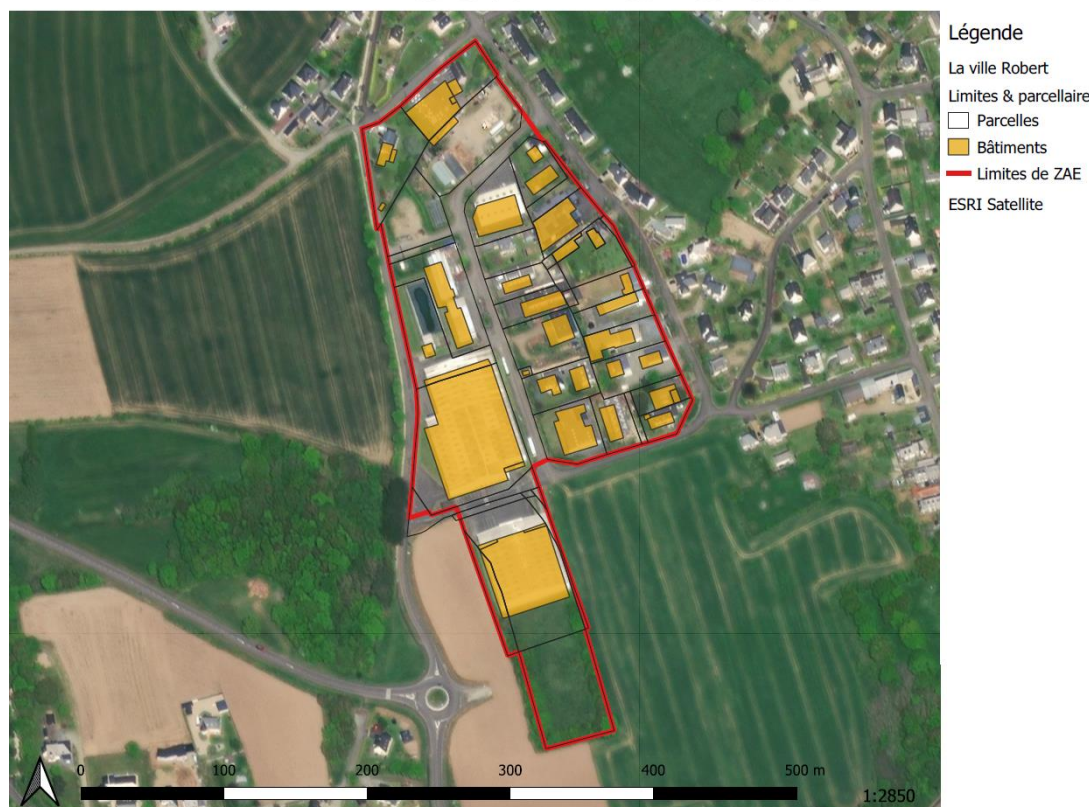
Carte de ZAE : les Islandais



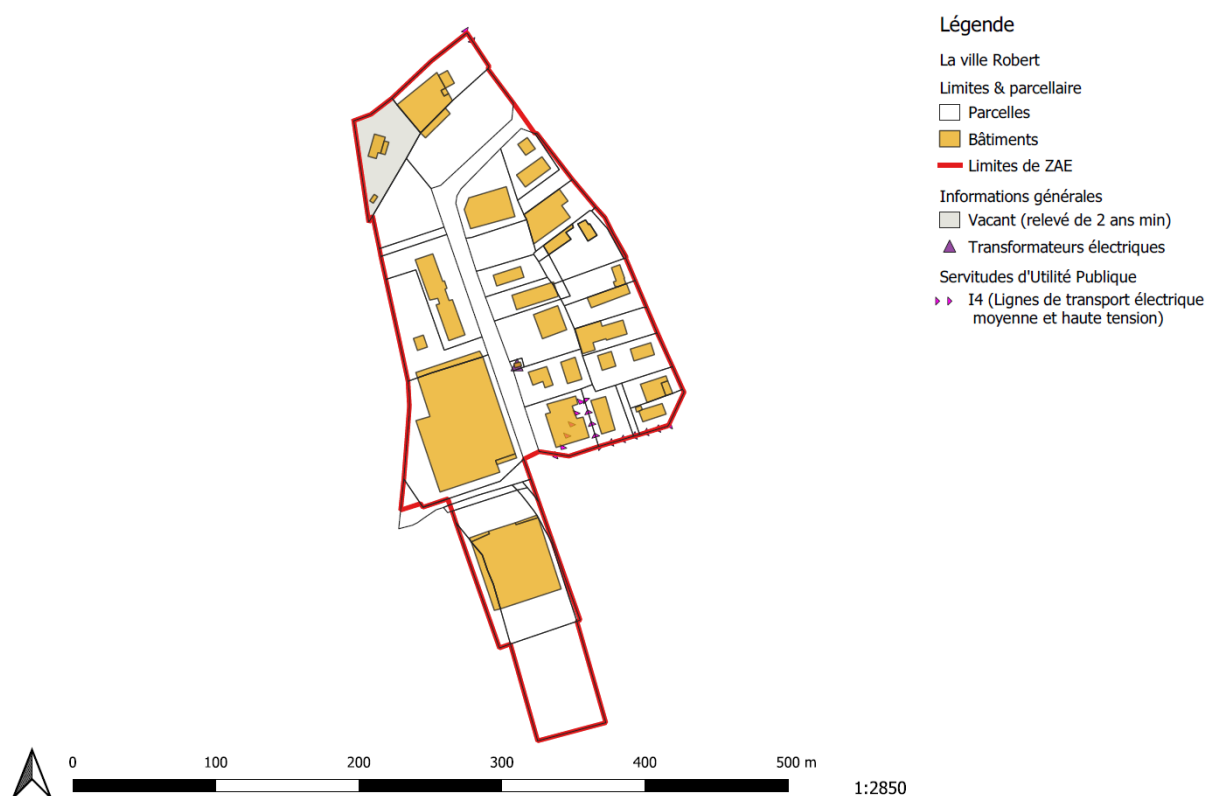
Carte de ZAE : les Islandais



Carte de ZAE : Les villes Robert

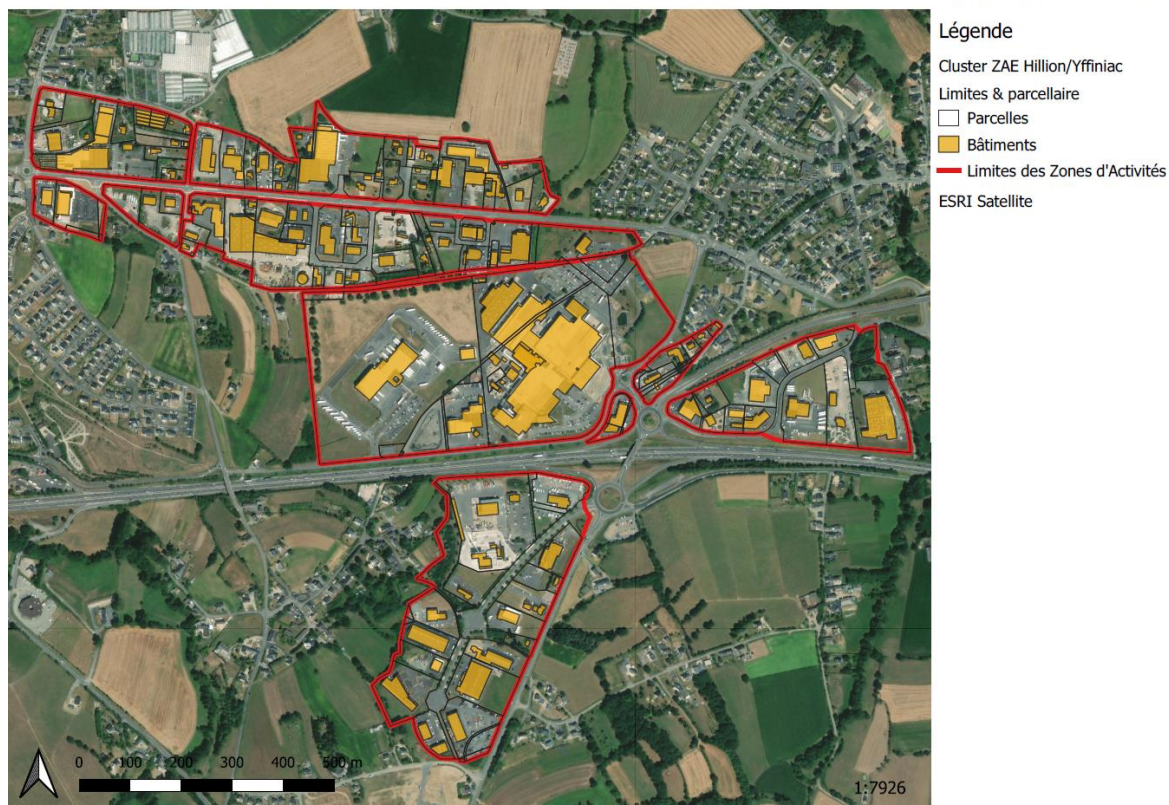


Carte de ZAE : Les villes Robert

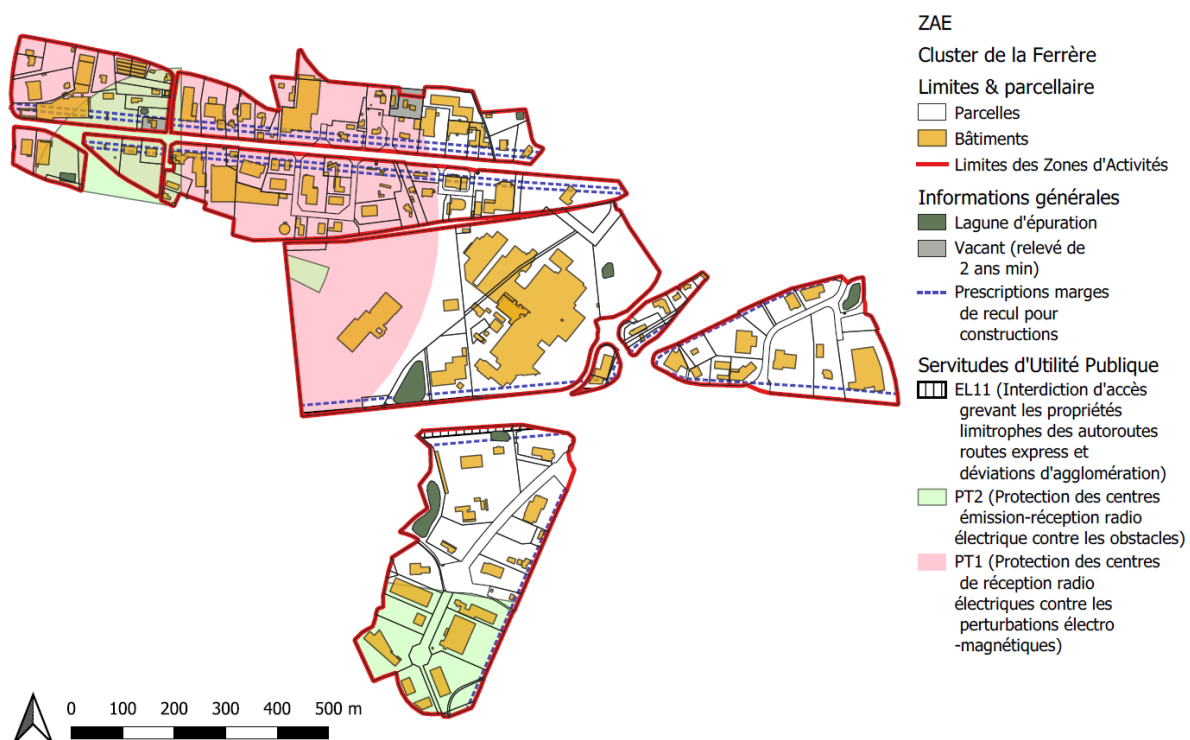


Cartographie du cluster de ZAE de la Ferrère, Beausoleil 1 & 2, Grands Champs, Moulin à vent

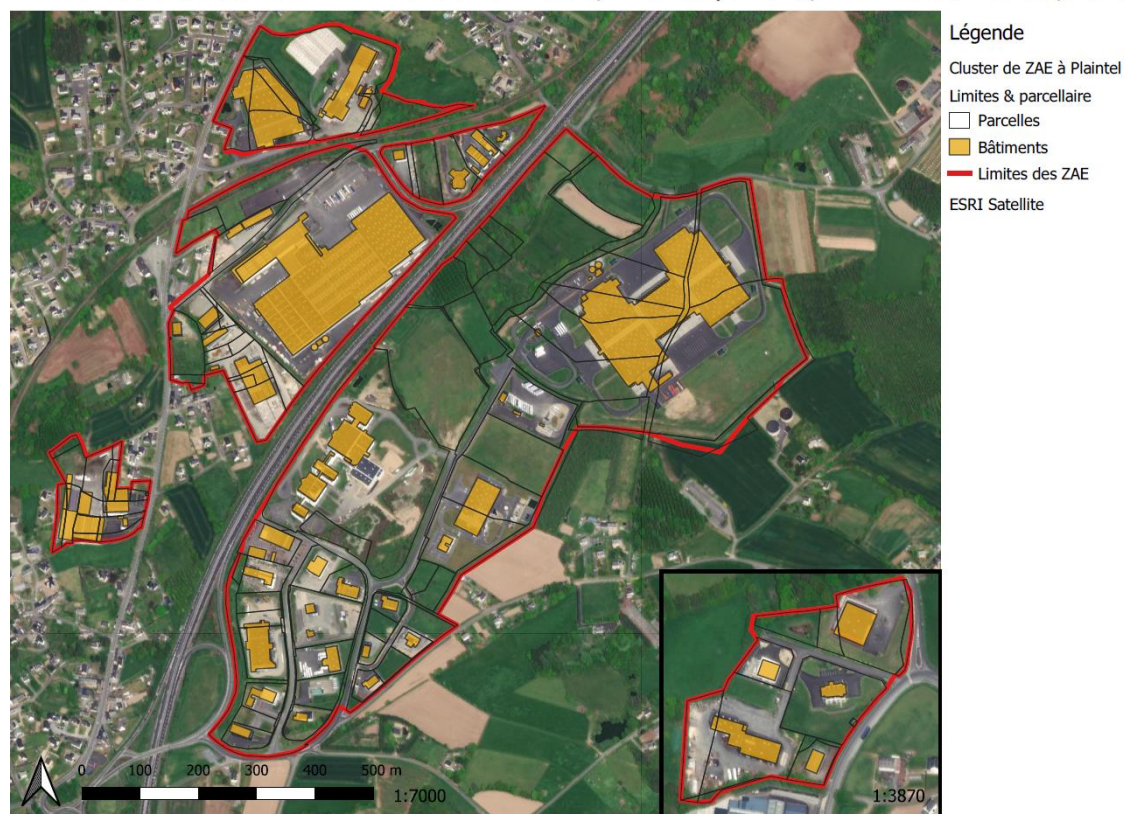
Carte du cluster de ZAE : La Ferrère, Beausoleil 1 & 2, les Grands Champs, Moulin à vent



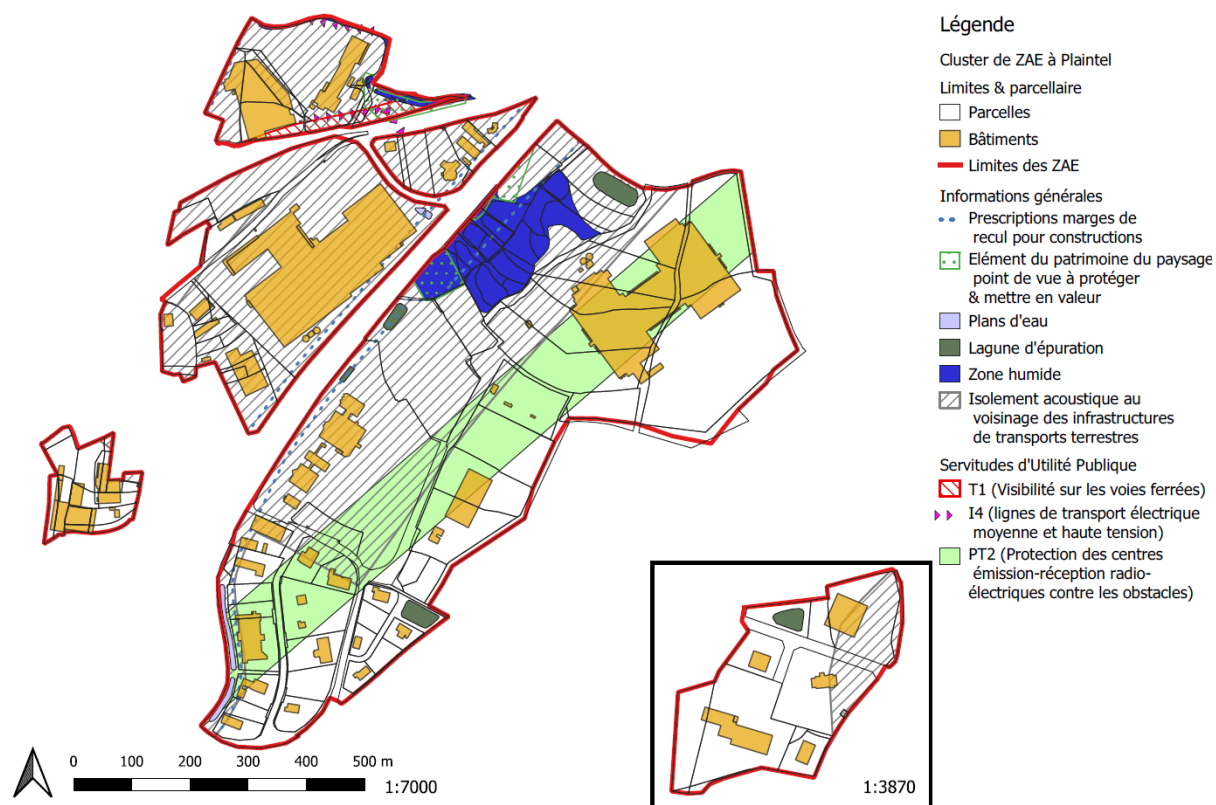
Cluster de ZAE : La Ferrère, Beausoleil 1 & 2, les Grands Champs, Moulin à vent



Carte de cluster de ZAE : Le Grand Plessis, Près Guyomard, Profils de l'Ouest, La Gare



Carte de cluster de ZAE : Le Grand Plessis, Près Guyomard, Profils de l'Ouest, La Gare



Cartographie du cluster des ZAE Beaufeuillage & Ferdinand de Lesseps

Cluster de ZAE : Beaufeuillage et Ferdinand de Lesseps



Cluster de ZAE : Beaufeuillage et Ferdinand de Lesseps



FICHE DESCRIPTIVE DE BIENS : REFERENCIEL FONCIER & DENSIFICATION EN ZAE

Description de l'unité foncière

Référence cadastrale : 22187 B00088

Adresse : 18 rue Hélène Boucher

ZAE : Petite Grange

Surface : 6117 m²

Présence de bâtis : oui

Localisation de la parcelle dans la ZAE : cœur de ZAE

Photos / illustrations



Date : 03/08/2020

Qualification du gisement

Potentiel d'aménagement :

- Accessibilité : Bonne (route large et proche)
- Réglementation : zonage UYa
- Configuration terrain : plat
- Intérêt écologique / paysager : X

Dureté foncière :

- Nombre de propriétaires : 1
- Nature juridique : propriété de commune
- Type d'occupant : locataire ?
- Type d'occupation : Locaux industriels ou de commerce (activités sociales ?)

Financier – coûts :

- Travaux potentiels : aménager l'accessibilité sur la parcelle
- Suspicion de pollution : N/A
- Prix d'acquisition : propriété communale, pas de coût d'acquisition

Remarques :

Parcelle éponyme de la ZAE (Petite Grange). Appartient à la commune de Plérin. Occupé par un club sportif ?

Deux espaces non-utilisés de part et d'autre des bâtis (environ 1130 m² à l'Est et 2470 m² à l'Ouest).

L'espace à l'ouest est utilisé comme zone de dépôt léger.

Bilan :

Deux espaces d'intérêts, inoccupés, sur la parcelle, propriété de la commune. Possibilité d'accueil de locaux pour artisans. Etablir le dialogue avec les occupants et la commune pour envisager un ou plusieurs projets d'aménagement.

Date : 03/08/2020

Discussion & Conclusion sur la mission de stage

Bilan des résultats / Discussion

La mission du stage était de créer et de tester une méthode de réalisation d'un référentiel foncier économique pour les ZAE de l'agglomération de Saint-Brieuc Armor. Le but de cette démarche était de déterminer le potentiel d'optimisation de la consommation du foncier sur les parcs d'activités déjà existants. Cela devait servir à contrebalancer les limitations légales sur l'étalement urbain tout en permettant un développement économique du territoire. Le travail présenté ici ne comprend qu'une seule approche de référencement du potentiel foncier, et est sujet à révision selon les envies et besoins de l'agglomération.

La première étape a donc consisté à créer une méthode de référencement du potentiel foncier économique pouvant être généralisé à l'ensemble des ZAE. Un modèle déjà existant de référentiel foncier d'habitat était disponible et a servi de modèle pour l'approche. Un pré-traitement des données cartographiques avait également été réalisé par le bureau d'étude Citadia. Le traitement proposé par Citadia était fait par un programme donnant un résultat automatique difficilement exploitable. Cette approche n'a pas été reproduite ou utilisée pour la continuité de la mission. L'approche choisie, plus proche de la méthode préconisée par l'EPF Bretagne, a été de faire un premier repérage visuel via l'orthophotographie des sites d'intérêts, sans faire apparaître les restrictions légales en place telles que les servitudes d'utilités publiques et les prescriptions, afin d'éviter de biaiser la manière dont les parcelles sont perçues.

Dans un second temps, une liste des parcelles et terrains pouvant potentiellement être exploitée, ou bien accueillir une activité supplémentaire, a été dressée. Cette liste de travail a ensuite été éprouvée en appliquant les filtres de contraintes légales et topographiques (zone humide, espaces naturels, prescriptions, etc...). Ces filtres ont permis de définir un premier critère hiérarchique, la capacité d'exploitation. Dans le même temps, une liste des propriétaires terriens des parcelles étudiées a été dressée. Référençant la nature et l'identité de ces propriétaires, cette liste, mise en parallèle avec les prix d'acquisition des terrains et la nature de leur occupation, a permis de définir un second critère de hiérarchisation, la dureté foncière. La dureté foncière renseigne sur la difficulté potentielle d'acquérir un terrain.

Cette approche non-automatique est globalement plus longue mais plus exhaustive qu'une méthode automatisée, car elle ne filtre pas les espaces dont un programme simple ne pourrait pas reconnaître le potentiel. Dans ce fait, cette approche est également très subjective et son rendu dépend fortement de la personne qui l'applique.

Pour le moment, l'application de la méthode proposée a déterminé 96 sites potentiels de densification/exploitation sur l'ensemble des sept parcs d'activité étudiés, équivalent à soixante-treize hectares de parcelles cumulées. Parmi ces 96 sites, 36 ont été reconnu comme non-prioritaires pour des opérations à court ou moyen termes, soit environ 30 hectares. La classification des sites comme ne présentant pas d'enjeux immédiat ne signifie pas que les sites sont dénués d'intérêts pour autant. Ces sites sont conservés dans la base de données constituée pour l'agglomération et seront potentiellement traité comme sujet à densification ultérieurement.

Neufs sites sont déjà en cours de densification, représentant un total de huit hectares. La seule démarche attendue par l'agglomération sur ces sites est une veille, afin de s'assurer que la densification ou l'exploitation se fasse dans le respect des attentes et enjeux du territoire.

Les 51 sites restants ont soit été reconnu comme potentiellement intéressant, correspondant à environ douze hectares, soit comme suffisamment important pour établir une veille active sur le devenir des parcelles qui les composent, équivalent à 22 hectares. Le catalogue des sites, accompagné des cartographies de cluster de ZAE d'intérêt et d'une note expliquant la méthode employée, forment le corps du rendu à destination de l'agglomération.

Il reste aujourd'hui 49 parcs d'activité à traiter sur les 55 gérés par l'agglomération. A l'avenir, la poursuite de ce travail devrait faire l'objet d'un autre stage de continuité, ou d'une mission spécifiquement attribuée à un chargé d'étude.

Atouts du stage

Les missions du stage m'ont amené à mobiliser ou à développer des compétences techniques, telles que l'utilisation du logiciel QGIS et l'exploitation des données cadastrales. Avant ce stage, l'exploitation de ces données et l'usage de ce logiciel m'étaient inconnus. Ainsi, une forte plus-value personnelle du stage est l'acquisition de compétences techniques généralisables et valorisables ultérieurement.

Mes missions m'ont également permis d'expérimenter directement le fonctionnement interne d'une Direction d'EPCI et de comprendre les leviers et freins pouvant intervenir dans le processus de décision et d'action de cette dernière. Notamment, l'importance du portage politique des projets, rarement actualiser ou mis en avant dans l'enseignement théorique, et qui a été fortement explicité pendant ce stage. Cette expérience m'a montré que ce facteur est d'une importance majeure pour l'aménagement et le développement du territoire d'une EPCI. La participation aux réunions de Directions et l'implication dans plusieurs projets et réflexions sur le devenir économique et la stratégie de développement de l'agglomération m'ont donné l'occasion de confronter ma vision de l'aménagement à la réalité des EPCI et de développer mes compétences sociales dans le contexte du travail.

Le fondement de la mission principale du stage, qui était de méthodiser et d'appliquer ladite méthode dans la réalisation d'un référentiel foncier économique, était motivée par la volonté de faire correspondre la croissance économique du territoire, et son besoin inhérent en espace foncier, avec les enjeux de zéro artificialisation des sols et la préservation du patrimoine naturel et agricole. Cette approche entraine dans une démarche « RSE », ayant nécessité la compréhension en profondeur des enjeux et besoins de l'agglomération.

Le stage s'est déroulé en autonomie complète, me laissant toute liberté dans l'approche que je voulais adopter pour remplir les attentes de la mission.

Ainsi, la mission de ce stage m'a permis de m'intégrer efficacement dans le fonctionnement interne d'une Direction d'EPCI, et de développer des compétences techniques et théoriques afin de répondre aux attentes de mon commanditaire dans le respect des normes de développement durable.

Limites du stage

La mission du stage nécessitait de mobiliser des compétences techniques mais ne comprenait pas de formation spécifique à ces outils. Le seul accompagnement technique a été la manipulation des données nominatives, reconnues comme sensible par la CNIL. L'absence de

formation SIG à proprement parler a rendu plus longue l'utilisation du logiciel et l'obtention des supports cartographiques nécessaires à la réalisation de la mission. A noté que, en circonstances normales (hors période de COVID-19), une formation SIG simplifiée et une implication de l'EPF Bretagne sur le plan technique auraient dû survenir.

Les restrictions en termes d'espaces, déjà problématiques avant le confinement et la crise sanitaire, ont empêché la direction de pouvoir mettre un poste de travail personnel à ma disposition. J'ai ainsi été amené à partager mon espace de travail malgré les préconisations sanitaires. La grande majorité du travail de stage a donc été effectuée sur mes supports personnels et via les logiciels que je possédais déjà.

La durée du stage (quatre mois, dont un en télétravail à cause de la pandémie de COVID-19) n'était pas suffisante pour effectuer une veille complète sur les parcs d'activité de l'agglomération. Un stage de groupe, où le travail aurait pu être réparti entre plusieurs personnes, aurait potentiellement été plus productif et complet.

Bibliographie

- Alonso Provencio, Marta, and Leah Tillemans. "Mutualiser Les Espaces, Mehrfachnutzung." *Collage* 4 (2017): 3.
- "Cadre Stratégique Du Développement Economique de SBAA," 2018.
- "Des Salaires Relativement Peu Élevés En Bretagne - Insee Analyses Bretagne - 8." Accessed July 27, 2020. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/1285822>.
- "En Bretagne, Sous La Pression de l'étalement Urbain, Le Béton Gagne Du Terrain." Accessed July 21, 2020. <https://france3-regions.francetvinfo.fr/bretagne/bretagne-pression-etalement-urbain-beton-gagne-du-terrain-1784245.html>.
- "Évolution et Structure de La Population En 2017 – Recensement de La Population – Résultats Pour Toutes Les Communes, Départements, Régions, Intercommunalités... | Insee." Accessed August 12, 2020. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/4515315?geo=EPCI-200069409>.
- "L'intercommunalité, Une Constante Des Réformes Territoriales | Vie Publique.Fr." Accessed July 21, 2020. <https://www.vie-publique.fr/eclairage/38665-lintercommunalite-une-constante-des-reformes-territoriales>.
- Lang, Gérard, and Claude Thélot. "Taille Des Établissements et Effets de Seuil." *Economie et Statistique* 173, no. 1 (1985): 3–16. <https://doi.org/10.3406/estat.1985.4929>.
- "LOI N° 2010-788 Du 12 Juillet 2010 Portant Engagement National Pour l'environnement | Legifrance." Accessed July 23, 2020. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000022470434>.
- "LOI N° 2014-366 Du 24 Mars 2014 Pour l'accès Au Logement et Un Urbanisme Rénové | Legifrance." Accessed July 23, 2020. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000028772256&categorieLien=id>.
- "LOI N° 2018-1021 Du 23 Novembre 2018 Portant Évolution Du Logement, de l'aménagement et Du Numérique | Legifrance." Accessed July 23, 2020. <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037639478&categorieLien=id>.
- "Loi Portant Sur La Nouvelle Organisation Territoriale de La République (NOTRe) | Ministère de La Cohésion Des Territoires et Des Relations Avec Les Collectivités Territoriales." Accessed July 23, 2020. <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/loi-portant-sur-la-nouvelle-organisation-territoriale-de-la-republique-notre>.
- "Saint-Brieuc Agglomération : Les Compétences." Accessed July 23, 2020. <https://www.saintbrieuc-armor-agglo.fr/lagglomeration/les-competences/>.
- SBAA & ADEUPa Brest-Bretagne. "Projet de Territoire 2018-2030." Saint-Brieuc, 2017.



POLYTECH[®]
TOURS

35 ALLÉE FERDINAND DE LESSEPS
37200 TOURS

Dorian NEUTRE
2019-2020

Création et application d'une méthode de référencement du potentiel foncier économique dans les ZAE : densification et optimisation contre l'étalement urbain

Résumé : L'agglomération de Saint-Brieuc Armor (SBAA) cherche à explorer le potentiel foncier existant sur ses zones d'activités économiques. Définir les possibilités de densification et d'exploitation des espaces déjà aménagés permettrait de réduire l'artificialisation des sols liés à la création de nouveaux emplacements d'activité. Ainsi, une méthode de référencement doit être créée et éprouvée sur certains parcs, avant de pouvoir être appliquée à l'ensemble des ZAE du territoire de l'agglomération. Le catalogue de surface hiérarchisées potentiellement exploitables par densification servira d'alternative durable à l'expansion toujours plus rapide des espaces urbanisés.

Mots Clés : référentiel foncier économique – Saint-Brieuc Armor – zones d'activités économiques – densification – étalement urbain – SIG

Saint-Brieuc Armor Agglomération :
5 rue du 71^e RI, 22000, Saint-Brieuc

Tuteur entreprise :
Nolwenn ROUAULT-BRIAND
Directrice du Développement Economique

Tuteur académique :
Eric THOMAS