

Conférence régionale de la logistique – Pays de la Loire

Atelier 1 : besoins et optimisation du foncier

Décembre 2022

Besoins et optimisation du foncier

Martin CLAUDE, Interface Transport



- Mme Marie Cécile DION, Région
- M. Ludovic JURET, Région
- Mme Sandrine VERHAEGHE, DREAL



Objectifs des ateliers / Déroulement



Produits de sortie attendus :

- Identifier des **besoins en matière de connaissance** (observatoires territoriaux)
- Apporter des orientations spécifiques dans le cadre de l'élaboration des **documents d'urbanisme (dont SRADDET)**
- Prioriser des **pistes d'actions opérationnelles** / des actions type « **plaidoyer** »

Organisation de la séance :



- 13h30 - Tour de table
- 13h45 - Temps 1 : partage d'éléments de diagnostic et échange avec la salle
- 14h15 - Temps 2 : identification des verrous / leviers
- 14h45 - Temps 3 : identification des pistes d'actions et priorisation
- 15h15 - Temps 4 : dimensionnement de 3 actions prioritaires
- 16h - Fin

Le SRADDET c'est quoi ?

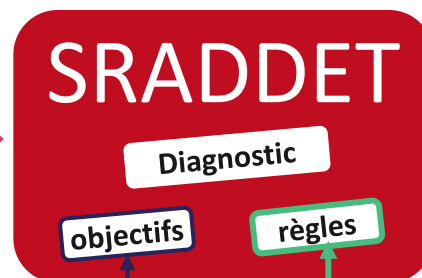


SRADDET
PAYS DE LA LOIRE

Un schéma stratégique
intégrateur pour plus de
cohérence et de lisibilité

A intégrer :

Schémas préexistants :
SRIT, SRCAE, SRCE,
PRPGD



A articuler :

SRDEII
CPRDFOP / SREFOP
SCORAN

A prendre en compte:

Pacte pour la ruralité
Feuille de route
transition énergétique
Plan Santé
Ambition maritime
régionale
...



Documents cibles

→ prendre en compte

→ être compatible avec

Plan Climat
(PCAET)

SCOT
à défaut PLU(i),
Carte communale

Plan de
mobilité
(PDM)

Charte de
parc (PNR)

Acteurs
déchets

Un schéma qui identifie les grands défis de demain

→ 3 défis majeurs pour les Pays de la Loire :

Défi environnemental :

- Changement climatique
- Tension sur les ressources naturelles et chute de la biodiversité

Défi démographique :

- Croissance démographique (+ 800 000 habitants en 2050)
- Vieillesse (près d'1 ligérien senior sur 3 en 2050, 1 sur 2 sur le littoral)

Défi technologique et numérique :

- Biotechnologies
- Intelligence artificielle

Un schéma qui identifie les grands défis de demain

Les enjeux clés



L'inscription d'une région
périphérique et dynamique
dans les **ÉCHANGES
INTERNATIONAUX**



Le **MAINTIEN
DE L'ÉQUILIBRE RÉGIONAL**
entre l'est intérieur
et l'ouest littoral,
villes et campagnes
ainsi qu'entre
les générations

L'atténuation et l'adaptation
au **CHANGEMENT CLIMATIQUE**
du territoire dans sa diversité
et ses spécificités
notamment littorales



Des **RESSOURCES NATURELLES
ET PATRIMONIALES**
ménagées et valorisées
pour le cadre de vie
comme pour
le développement

Un **SYSTÈME PRODUCTIF**
plus sobre et plus performant,
plus autonome et plus durable



Une stratégie pour préparer dès aujourd'hui les Pays de la Loire de demain

- Être acteur et se **préparer** aux évolutions majeures à venir
- Adapter le modèle ligérien en s'appuyant sur ce qui constitue son identité et son « ADN » :
 - les valeurs de coopération et d'engagement
 - la culture de l'entrepreneuriat et la créativité
 - la responsabilité et la solidarité
- Une stratégie en 2 axes
 - Conjuguer équilibre et attractivité des Pays de la Loire
 - Relever collectivement le défi de la transition environnementale en préservant les identités territoriales ligériennes

Une stratégie en 2 axes

→ Une stratégie qui se décline en :

↳ 2 axes

↳ 7 orientations

↳ 30 objectifs

30 objectifs

I - CONJUGUER ATTRACTIVITÉ ET ÉQUILIBRE DES PAYS DE LA LOIRE

A. ASSURER L'ATTRACTIVITÉ DE TOUS NOS TERRITOIRES EN PRIORISANT SUR LES PLUS FRAGILES

1. Conforter un maillage fin et équilibré de polarités sur l'ensemble du territoire pour résorber la fracture territoriale
2. Développer un urbanisme préservant la santé des Ligériens
3. Contribuer à une offre de logements favorisant mixité sociale et parcours résidentiel et adaptée aux besoins d'une population diversifiée
4. Maintenir une présence effective et adaptée des services du quotidien
5. Renforcer l'offre de soins de premier recours sur l'ensemble du territoire
6. Mieux intégrer les zones économiques et commerciales au projet de territoire
7. Faire de la biodiversité et de sa connaissance un moteur d'innovation pour le développement des Pays de la Loire

B. CONSTRUIRE UNE MOBILITÉ DURABLE POUR TOUS LES LIGÉRIENS

8. Développer les transports collectifs et leur usage
9. Promouvoir les autres solutions durables de déplacement incluant les motorisations alternatives (électrique, bio-GNV, hydrogène)
10. Répondre aux besoins spécifiques de déplacement dans les zones peu denses
11. Développer et faciliter l'intermodalité et la coordination entre les Autorités Organisatrices de la Mobilité
12. Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route

C. CONFORTER LA PLACE EUROPÉENNE ET INTERNATIONALE DES PAYS DE LA LOIRE

13. Conforter le rôle européen des métropoles et du réseau de villes au bénéfice de l'ensemble du territoire ligérien
14. Assurer la connexion nationale et internationale de la région au moyen d'infrastructures de transport adaptées
15. Promouvoir la digitalisation de l'économie et déployer les usages numériques au service de l'inclusion et de l'amélioration des services publics, au moyen d'une couverture numérique et en téléphonie mobile complète et performante

II - RELEVÉ COLLECTIVEMENT LE DÉFI DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE EN PRÉSERVANT LES IDENTITÉS TERRITORIALES LIGÉRIENNES

A. FAIRE DE L'EAU UNE GRANDE CAUSE RÉGIONALE

16. Stopper la dégradation de la qualité de la ressource en eau et amorcer une dynamique de reconquête
17. Contribuer à un équilibre de la ressource par une gestion quantitative favorisant les économies d'eau

B. PRÉSERVER UNE RÉGION RICHE DE SES IDENTITÉS TERRITORIALES

18. Concilier préservation des espaces naturels et développement des activités des territoires littoraux
19. Conjuguer préservation de la Loire et de l'estuaire avec la valorisation de son patrimoine et la gestion des risques
20. Promouvoir une ruralité ouverte, vivante et respectée

C. AMÉNAGER DES TERRITOIRES RÉSILIENTS EN PRÉSERVANT NOS RESSOURCES ET EN ANTICIPANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

21. Tendre vers zéro artificialisation nette des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2050
22. Assurer la pérennité des terres et activités agricoles et sylvicoles garantes d'une alimentation de qualité et de proximité
23. Préserver les paysages, les espaces naturels et la biodiversité remarquable et ordinaire
24. Limiter, anticiper et se préparer aux effets du changement climatique de manière innovante et systémique
25. Prévenir les risques naturels et technologiques
26. Conserver une bonne qualité de l'air pour tous les Ligériens

D. TENDRE VERS LA NEUTRALITÉ CARBONE ET DÉPLOYER LA CROISSANCE VERTÉ

27. Diminuer les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre : massifier la rénovation du parc immobilier, décarboner les mobilités, améliorer les performances dans l'industrie et l'agriculture
28. Devenir une région à énergie positive en 2050
29. Gérer nos déchets autrement : réduction, réemploi, réutilisation, recyclage
30. Développer l'économie circulaire pour aménager durablement notre région et économiser les ressources

Des règles permettant d'atteindre les objectifs

→ 30 règles organisées en 5 entrées thématiques dans le fascicule de règles

30 règles

1. AMÉNAGEMENT & ÉGALITÉ DES TERRITOIRES



1. Revitalisation des centralités
2. Préservation et développement de la nature dans les espaces urbanisés
3. Adaptation de l'habitat aux besoins de la population
4. Gestion économe du foncier
5. Préservation des espaces agricoles ressources d'alimentation
6. Aménagement durable des zones d'activités
7. Intégration des risques dans la gestion et l'aménagement du littoral
8. Couverture numérique complète

2. TRANSPORTS ET MOBILITÉS



9. Déplacements durables et alternatifs
10. Intermodalité logistique
11. Itinéraires routiers d'intérêt régional
12. Renforcement des pôles multimodaux
13. Cohérence et harmonisation des services de transports

3. CLIMAT, AIR, ÉNERGIE



14. Atténuation et adaptation au changement climatique
15. Rénovation énergétique des bâtiments et construction durable
16. Développement des énergies renouvelables et de récupération
17. Lutte contre la pollution de l'air

4. BIODIVERSITÉ, EAU



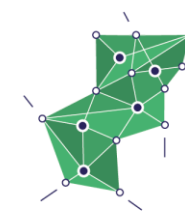
18. Déclinaison de la Trame Verte et Bleue régionale
19. Préservation et restauration de la Trame Verte et Bleue
20. Éviter/Réduire/Compenser
21. Amélioration de la qualité de l'eau
22. Développement du territoire et disponibilité de la ressource en eau
23. Gestion des inondations et limitation de l'imperméabilisation
24. Préservation des zones humides

5. DÉCHETS & ÉCONOMIE CIRCULAIRE



25. Prévention et gestion des déchets
26. Limitation des capacités de stockage et d'élimination des déchets et adaptation des installations
27. Gestion des déchets et économie circulaire dans les documents d'urbanisme
28. Réduction des biodéchets et développement d'une gestion de proximité
29. Prévention, recyclage et valorisation des déchets de chantier
30. Gestion des déchets dans les situations exceptionnelles

Contenu du SRADET en vigueur en matière de logistique



SRADET
PAYS DE LA LOIRE

→ Objectif 12 : Développer la logistique fluviale et ferroviaire comme alternative à la route

- Développer les conditions du report modal du transport de marchandises
- Développer l'usage du fret fluvial entre les terminaux amont et aval du Grand Port
- Conserver la mixité des sillons ferroviaires entre voyageurs et fret sur les principales lignes régionales, pour doter en particulier l'axe ouest-est du Grand Port d'une véritable alternative à la route

→ Règle 10 : Intermodalité logistique (en déclinaison de l'objectif 12)

- Contribuer à l'optimisation des plateformes logistiques existantes et le développement de l'intermodalité logistique par la mise en œuvre de plateformes intermodales et la massification du transport de fret via le ferroviaire ou le fluvial
- Maintenir les emprises ferroviaires pour préserver les lignes capillaires et leurs capacités futures



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

► Les évolutions législatives

- Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets fixe de nouveaux objectifs au SRADDET :
- en matière de sobriété foncière
- concernant la localisation des constructions logistiques.



Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Des objectifs de sobriété foncière déclinés par le SRADET

- ▶ La loi climat et résilience prévoit un double objectif :
- ▶ Pour la période 2021-2030 : la réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à 2011-2020 .
- ▶ Un objectif d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.



Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

une nouvelle déclinaison de l'enjeu logistique dans sa dimension immobilière et foncière

- Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (LOM) remplace la thématique « développement des transports » par « logistique et développement des transports de personnes et de marchandises » dans le SRADDET.

Loi Climat et Résilience précise l'objectif « logistique » : « le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes sur ce territoire en matière de **développement et de localisation des constructions logistiques** ».

=> objectifs d'amélioration qualitative et durable

=> objectifs fixés dans une visée, non pas d'accroissement, mais de dynamiques territoriales et d'évolutions des activités en intégrant les projets de mutualisation des flux et de stock.



Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

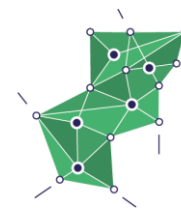
une nouvelle déclinaison de l'enjeu logistique dans sa dimension immobilière et foncière

- ▶ Les objectifs tiennent compte d'un certain nombre de facteurs (art L 4251-1 CGCT) : « les flux de marchandises, notamment à destination des centres-villes, la localisation des principaux axes routiers, le développement du commerce de proximité et du commerce en ligne, l'insertion paysagère de ces constructions et l'utilisation économe des sols naturels, agricoles et forestiers».

**=>enjeu : favoriser la sobriété foncière en évitant de multiplier les
installations logistiques**



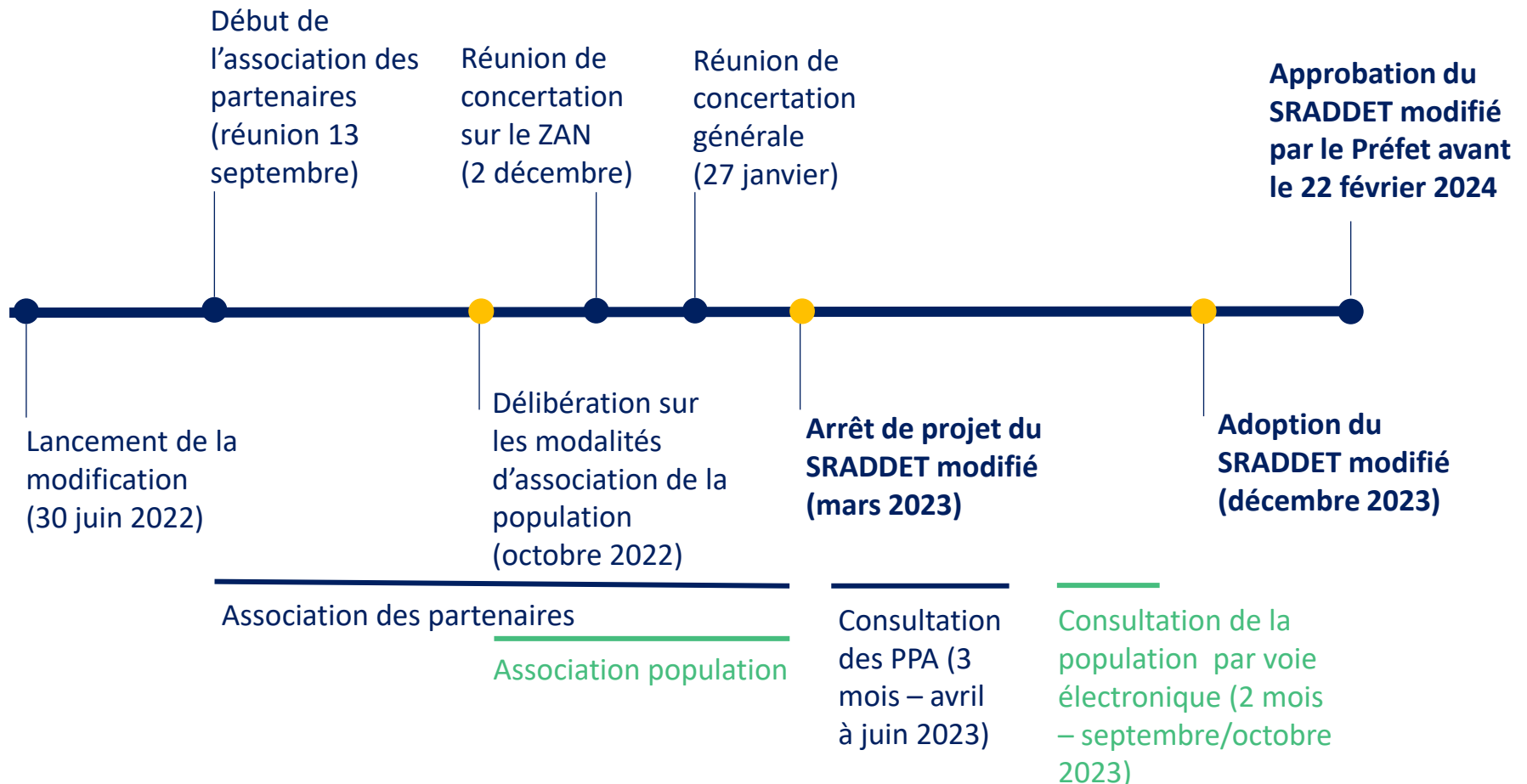
Direction Régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement



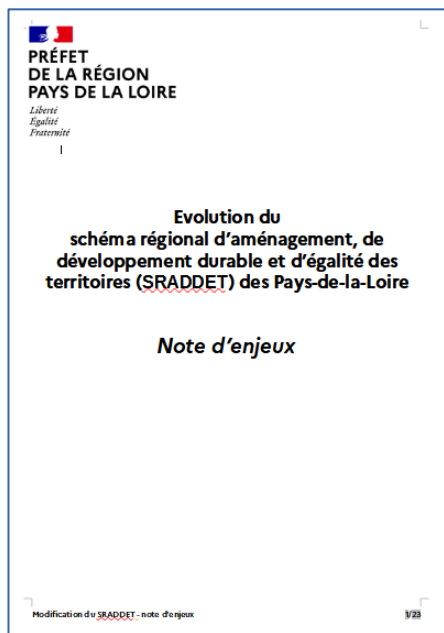
SRADET
PAYS DE LA LOIRE

Le calendrier de la modification

sous réserve du maintien du cadre législatif national actuel



Les enjeux qualitatifs



- « La trajectoire vers le Zan appelle à reconsidérer les modèles de développement mis en œuvre au regard des besoins projetés sur les activités économiques. La réponse à ces besoins devra **prioriser l'exploitation des friches urbaines et des disponibilités encore présentes dans les espaces artificialisés, la densification et le renouvellement urbain, ainsi que l'optimisation, la requalification et la revitalisation des zones d'activités existantes.** »

[extrait de la note d'enjeux]

Les enjeux qualitatifs

« Il s'agira notamment de promouvoir un aménagement des zones d'activités, nouvelles ou existantes par leur optimisation et leur intensification en proposant une meilleure **mutualisation des espaces** (parkings, voiries, gestion des eaux pluviales, des espaces de renaturation...) **des formes de construction** (aménagement en bande, surélévation des bureaux, des lieux de production, parkings en silos mutualisés...). »

[extrait de la note d'enjeux]



©Arnaud Bouissou Terra

Les enjeux qualitatifs

- **Des pistes pour de nouvelles formes d'aménagement, pour de nouveaux modes de faire ?**
- Construire sur plusieurs niveaux, surélever l'existant.
- Opter pour du stationnement en rez-de-chaussée ou dans les étages
- Mutualiser les réseaux, poursuivre les stratégies de collaboration dans la chaîne logistique
- Développer l'urbanisme réversible
- « Adopter » des friches
- Interroger nos modèles de consommation, ses effets, repenser le dernier kilomètre (dark store...)
- Repérer les incidences des innovations technologiques (l'imprimante 3D, le camion autonome, la livraison par drone, l'intelligence artificielle, la blockchain..)

Les enjeux qualitatifs

- Quelles expériences concrètes ? (5 fiches de la CCI)
- 1. Maintenir des entreprises en centralités et développer la mixité urbaine
- 2. Mutualiser les services et maximiser les usages de l'espace
- 3. Densifier et optimiser les zones d'activités existantes
- 4. Réhabiliter les friches
- 5. Promouvoir la réversibilité foncière et immobilière (mode de production qui facilite la transformation d'un immeuble sans démolition ni intervention sur le gros œuvre et permet d'envisager plusieurs usages successifs pour un seul et même bâtiment)

COLLECTIVITES - AMENAGEMENTS

ENTREPRISES ARCHITECTES BÂTIMENTS



MIXITÉ D'USAGES

Maintien des entreprises en centralités et développement de la mixité urbaine

CONSTATS

Depuis les années 70, les entreprises sont tentées à se développer ou à s'implanter dans les périphéries des villes ou des bourgs, en zone d'activités ou dans le différé, pour répondre à leurs besoins d'accessibilité, de stationnement et d'espace. La volonté de réduire les conflits d'usage est aussi très présente dans ce modèle suivi par les entreprises mais aussi plébiscité par les habitants qui n'acceptent pas toujours les nuisances. Qui plus est, les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, PLU-i), expression de la volonté politique et d'une stratégie de développement, cultivent le concept de usage en milieu urbain comme un milieu rural. Par conséquent, la fonction économique, notamment productive, est très fortement localisée en zone d'activités.

Représentation graphique du principe de mixité d'usage en zone d'activités (à l'échelle du quartier)



A titre d'exemple, en Loire-Atlantique, la répartition de l'emploi est prépondérante en zone d'activités dédiée :

► Pour autant, la succession des lois SRU, ALUR et ELAN ont remis au centre de l'aménagement des territoires la notion de mixité sociale et urbaine. Encore trop peu de territoires concourent la mixité fonctionnelle à l'échelle d'une construction, d'une opération d'aménagement, d'un lot ou d'un quartier ou d'une commune. Pourtant, elle permet de répondre pleinement aux objectifs de sobriété foncière et sera une condition essentielle à l'atteinte des ambitions du ZAN.

Enjeux

► Dans le cadre du ZAN, les enjeux et besoins de mixité urbaine seront logiquement amplifiés car la ville sera, demain, le principal lieu de vie pour les activités économiques, à travers les formes suivantes :

Le maintien des activités économiques en ville en conservant les activités industrielles présentes au sein des friches urbaines, en veillant à leur bonne intégration dans la ville, en organisant le recyclage de friches industrielles vers une diversification des activités et des fonctions.

La réintroduction des activités en centralité, au plus près des habitants, des services et des équipements : via des leviers réglementaires (des PLU facilitateurs), opérationnels et programmatiques (des opérations d'aménagement mixtes).

Le développement de la mixité d'usage sur des espaces monofonctionnels : en faisant muter une zone commerciale isolée dans la ville vers un quartier urbain mixte ou en installant des activités productives au sein de quartiers dédiés à l'habitat par exemple.

C'est à toutes les échelles de la ville (de l'immeuble au quartier en passant par l'ilot) que la mixité fonctionnelle doit être mise en œuvre et doit permettre ainsi une intensification des usages, une limitation de l'artificialisation des sols et le maintien de la fonction économique au cœur des territoires. La capacité à rendre compatible à la fois les activités et fonctions différentes et les constructions évolutives et adaptables, est en jeu.

©CCI Pays de la Loire

https://m.paysdelaloire.cci.fr/sites/default/files/mediatheque/contenu_froid/eco_territoire/fiche_mixite_dusages.pdf