

Note d'orientations :

Objet : modalités de mise en œuvre du SCoT concernant la recharge en foncier économique disponible

La présente note d'orientation qui vous est soumise a vocation à être diffusée si vous l'approuvez aux territoires du SCoT de la région grenobloise avant adoption en comité syndical à l'automne 2016.

Cette note a fait l'objet d'un travail de la commission Economie présidée par Pierre Beguery.

En continuité de la délibération du 11 juin 2015 précisant les modalités de répartition de l'enveloppe maximale de « foncier économique libre et mobilisable », les territoires de la région grenobloise souhaitent préciser les modalités d'activation du principe de la « recharge » de ces espaces.

Pour mémoire, le SCoT énonce page 396 du DOO : « Dès que 70% des espaces économiques urbanisables auront été consommés et après étude des capacités de densification des zones économiques existantes, il sera possible de classer de nouvelles surfaces économiques, dans le respect des conditions définies par le SCoT. ».

La mise en œuvre de cette recharge s'inscrit dans un objectif de développement économique plus équilibré entre les secteurs de la région grenobloise favorisant le développement des emplois dans les territoires périphériques à la métropole ainsi que dans la prise en compte de la réalité économique de l'offre et de la demande des entreprises. développement économique plus équilibré entre les secteurs de la Région grenobloise

Quatre types de questionnements sont identifiés :

- **En quoi consiste la recharge ?**
- **A quelle échelle géographique apprécier le remplissage des zones d'activités : le secteur SCoT, l'EPCI, la commune, le bassin d'emplois, la zone d'activité ? Où affecter les surfaces nouvelles de zones d'activités ouvertes au titre de cette recharge ?**
- **Quelles modalités de gouvernance pour l'activation de la recharge ? Quel rôle pour les communes, l'EPCI, l'EP SCoT, l'Etat ?**
- **Quels éléments de justification apporter au regard des orientations et objectifs du SCoT ?**

1. Concernant la définition de la recharge :

La recharge correspond à une surface de **foncier économique libre**, répondant à la même définition que celle précisée au sein de la délibération SCoT du 11 juin 2015 (foncier net, hors réserve d'entreprise...). Ces surfaces sont également soumises à l'ensemble des orientations et objectifs du SCoT, notamment celles concernant les **espaces potentiels** de développement et **limites intangibles**.

La recharge s'inscrit en **cohérence des orientations du PADD** sur le confortement du développement économique des territoires périphériques, ainsi que celles développées au sein du DOO :

- DOO 5.3.1 – **localiser en priorité l'activité économique dans les espaces urbains mixtes et réserver de manière générale les espaces économiques dédiés aux activités incompatibles avec l'habitat,**
- DOO 5.3.2 – **optimisation de l'occupation et qualité des espaces économiques.**

En cumul avec le foncier économique libre existant, la surface rechargeable **ne peut excéder** « l'offre maximale d'espaces économiques libres et mobilisables » (cf. tableau DOO du SCoT p329) définie par

secteur (et répartie par EPCI dans le cadre de protocoles locaux de répartition de ce foncier économique disponible). Cependant, afin que chaque secteur dispose des capacités foncières suffisantes pour le développement économique, il leur appartient de préserver en permanence cette offre dans les documents d'urbanisme locaux. Par exemple, sur une enveloppe initiale de 10 ha de foncier économique disponible, si 7 ha ont été consommés, la recharge peut être activée à hauteur des 7 ha consommés, soit une enveloppe reconstituée de 10 ha.

2. Concernant l'échelle géographique d'activation de la recharge :

Il est proposé de distinguer les zones d'activité « stratégiques » des « zones locales et sites économiques isolés ». Cette caractérisation :

- sera définie par l'autorité compétente en matière de développement économique (EPCI),
- pourra prendre en compte la typologie des espaces économiques identifiés dans le document SCoT (espace économique d'enjeu stratégique et d'enjeu local),
- pourra s'appuyer sur une démarche stratégique préalable (Schéma de secteur, PLUi, stratégie d'accueil des zones d'activité, stratégie d'aménagement économique, projet de territoire...),
- pourra être revue en fonction de l'évolution des projets et stratégies de développement économique portés par les territoires (ex : évolution d'une zone locale en zone stratégique).

Les modalités d'activation de la recharge pourront ainsi être différenciées pour les deux types de sites :

✓ Pour les zones stratégiques :

1/ L'appréciation du fait déclencheur de la recharge se fait **à l'échelle de la zone d'activité**. Ainsi, dès que 70% du foncier économique libre de la zone d'activité concernée aura été consommé, il sera possible d'activer la recharge à hauteur de la surface de foncier économique libre consommée.

2/ L'affectation des surfaces économiques disponibles peut se faire :

- soit en continuité / extension de ladite zone,
- soit sur une autre zone stratégique ou locale,
- soit sur une nouvelle zone située au sein des espaces potentiels de développement du SCoT

Il est également possible de « stocker » fictivement tout ou partie de la surface rechargeable pour un déblocage ultérieur.

Exemple : une zone d'activité «X» dispose en 2016 de 15 ha de foncier occupé et 10 ha de foncier disponible inscrit dans le document de stratégie d'accueil des zones d'activité décliné en application du SCOT . En 2022, 7 ha ont été consommés sur les 10 ha de foncier disponible, soit 70% de l'enveloppe. La recharge peut donc être activée sur une enveloppe de 7 ha.

✓ Pour les zones locales et autres sites isolés :

1/ L'appréciation du fait déclencheur de la recharge se fait **à l'échelle du territoire d'accueil (EPCI) ou à l'échelle de bassins d'emplois définis par l'EPCI**. Ainsi, dès que 70% du foncier économique libre de l'ensemble du territoire concerné (EPCI) ou des bassins d'emplois identifiés, aura été consommé, il sera possible d'activer la recharge.

2/ L'affectation des surfaces économiques disponibles peut se faire :

- soit en continuité / extension de ladite zone,
- soit sur une autre zone locale ou stratégique,
- soit sur une nouvelle zone située au sein des espaces de développement du SCoT.

Il est également possible de « stocker » fictivement tout ou partie de la surface rechargeable pour un déblocage ultérieur.

Exemple : un EPCI dispose en 2016 de 50 ha de foncier disponible sur l'ensemble de ses zones locales. En 2022, 35 ha ont été consommés sur les 50 ha de foncier disponible, soit 70% de l'enveloppe. La recharge peut donc être activée jusqu'à hauteur d'une enveloppe de 35ha de foncier économique disponible.

3. Concernant les modalités de gouvernance :

En préalable, il est rappelé l'intérêt de disposer d'un **document « cadre »** concernant le foncier économique **à l'échelle de l'EPCI** (protocole d'accord de répartition du foncier économique, schéma d'accueil des zones d'activités, stratégie foncière pour les espaces économiques dédiés...).

Afin de pouvoir apprécier l'opportunité de l'engagement de la recharge, un **suivi de la consommation foncière** des espaces économiques disponibles au sein des zones stratégiques ou locales **doit être réalisé par l'autorité compétente en matière de développement économique (EPCI)**.

Lorsque le ratio de 70% de consommation foncière est atteint (par zone pour les zones stratégiques et sur l'ensemble des zones locales ou bassin d'emplois), une **modification ou révision du ou des documents d'urbanisme concernés sur les surfaces à « recharger »** pourra être effectuée.

A **l'initiative de l'EPCI**, la recharge ne pourra être activée qu'après une **délibération de l'EPCI et un avis consultatif de l'EP SCoT** rendu en tant que PPA dans le cadre des procédures d'évolution des documents d'urbanisme.

Une information est effectuée auprès de la **Préfecture**.

Nota : une consolidation de ce travail tous les 2 ou 3 ans à l'échelle de l'ensemble des EPCI permettra d'alimenter un bilan global de la consommation de foncier économique sur la région grenobloise.

4. Concernant les éléments de justification apporter au regard des orientations et objectifs du SCoT :

En amont de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces économiques (et comme le permet l'article L141-9 du Code de l'urbanisme : Le Document d'orientation et d'objectifs d'un SCoT « *peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau [...] 3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées* »), il convient de réaliser, **en préalable, « une étude des capacités de densification des zones économiques existantes »** (DOO du SCoT p396, suivant des objectifs de modération de la consommation de l'espace). Les collectivités locales compétentes concernées devront, pour le faire, s'appuyer sur :

- **le suivi de la consommation foncière organisé à l'échelle de l'EPCI**, afin de disposer d'un état précis du solde de foncier économique libre restant à consommer sur le territoire,
- **l'état des actions engagées sur l'optimisation du foncier économique sur la zone concernée.**

Les collectivités locales pourront, si besoin, s'appuyer sur les résultats d'une **étude de mutabilité foncière** sur la zone concernée.

Dans la perspective d'anticiper ces évolutions, il est préconisé que chaque territoire puisse se doter d'une **stratégie de réserve foncière**.

Il est par ailleurs rappelé, page 396 du DOO du SCoT, qu'« *une opportunité importante et non prévue pourra conduire à retravailler ponctuellement le document SCoT, pour inscrire un nouvel espace économique adapté, à condition qu'il se situe à l'intérieur des espaces potentiels du développement* ».

Le Président

Yannik OLLIVIER