

FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE ET DÉMARCHE ÉVITER-RÉDUIRE-COMPENSER

COMMENT CONCILIER
STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT
ET IMPÉRATIF ÉCOLOGIQUE ?

L'aménagement du foncier à vocation économique doit aujourd'hui prendre en compte les incidences environnementales des projets. C'est une obligation législative (loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages de 2016).

La démarche éviter-réduire-compenser (ERC) s'impose à tous les projets dans le cadre des procédures administratives d'autorisation (étude d'impacts, espèce protégée, etc.). Elle réinterroge le modèle d'aménagement actuel et engage les territoires vers une consommation plus raisonnée du foncier. Son objectif : une réduction globale de l'impact sur l'environnement des aménagements.

Les projets ou les entreprises susceptibles de s'implanter au sein des sites et zones d'activités économiques seront dans l'obligation d'appliquer la démarche ERC s'ils sont soumis à évaluation environnementale dans le cadre d'étude d'impact, ou à autorisation environnementale dans le cadre de certaines procédures (autorisation ICPE, déclaration loi sur l'eau...).

Pour faciliter le développement économique du territoire, les élus du Pôle métropolitain ont décidé de se saisir du sujet pour construire ensemble un nouveau modèle d'aménagement.

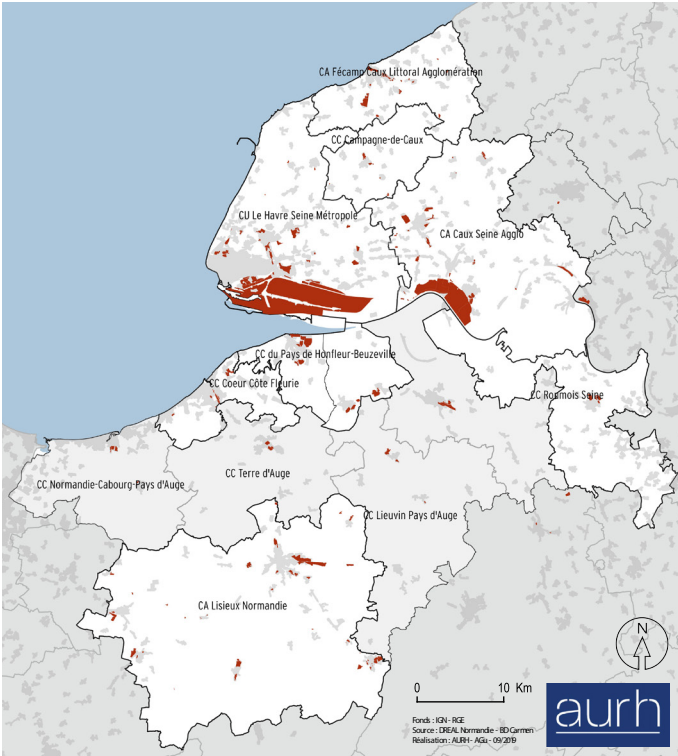
En 2020, le Pôle métropolitain de l'estuaire la Seine, en partenariat avec l'agence d'urbanisme Le Havre - Estuaire de la Seine (AURH), a mené une étude sur l'offre foncière à vocation économique à l'échelle de son territoire d'intervention en lien avec les exigences de la démarche éviter-réduire-compenser.

L'étude a analysé l'offre actuelle et projetée des intercommunalités membres du Pôle métropolitain en matière de zones d'activités.

L'étude permet de :

- › connaître les disponibilités foncières de chaque territoire ;
- › identifier la sensibilité des parcelles à urbaniser ;
- › identifier les potentiels sites de compensation à l'échelle de l'Estuaire de la Seine.

RECENSEMENT DU FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE



Le foncier à vocation économique dans l'estuaire de la Seine

Une cartographie globale des sites et zones d'activités (SZAÉ) des EPCI membres du Pôle métropolitain a été produite. Elle recense les sites d'activités dédiés à l'activité économiques, existants ou projetés.

Les sites et zones d'activités économiques se répartissent inégalement sur le territoire estuarien et dans les EPCI du Pôle métropolitain.

Ils sont principalement localisés en périphérie immédiate des pôles urbains territoriaux, bien souvent à proximité de réseaux de transport importants, notamment routiers et autoroutiers (accessibilité et desserte logistique).

La majorité de ces SZAÉ regroupent des entreprises variées ayant des activités souvent hétérogènes. Les SZAÉ de l'estuaire sont principalement mixtes, avec parfois une tendance spécifique (artisanale, commerciale, etc.).

Les projets ou les entreprises susceptibles de s'implanter au sein de ces sites dédiés à l'activité économique seront dans l'obligation d'appliquer la démarche ERC s'ils sont soumis à évaluation environnementale dans le cadre d'études d'impact, ou à autorisation environnementale dans le cadre de certaines procédures (autorisation ICPE, déclaration loi sur l'eau, évaluation des incidences « Natura 2000 », etc.).

L'organisation spatiale de certaines SZAÉ a été analysée permettant ensuite de proposer des pistes d'optimisation dans le cadre des étapes éviter et réduire (voir en page 4).

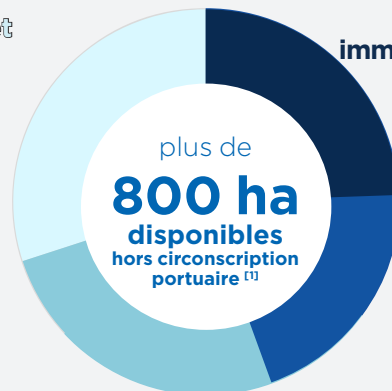
10 400 ha
dédiés à l'activité économique
dans les EPCI adhérents du Pôle

+ de **2/3** en ZIP
- de **1/3** hors ZIP

soit
2800 ha
dédiés à l'activité économique
dans les EPCI adhérents du Pôle
hors ZIP

240 ha
en projet

200 ha
disponibles
immédiatement ^[2]



210 ha
offre à venir ^[4]

160 ha
sous option ^[3]

[1] Offre foncière disponible hors port, hors réserve foncière des entreprises, uniquement ciblée sur les terrains non aménagés.

[2] Offre foncière disponible immédiatement : parcelle bâtie, aménagée non bâtie ou non aménagée disponible immédiatement à la vente ou à la location. Le critère retenu est celui de la mise en publicité du site.

[3] Terrain sous option : terrain réservé par une entreprise en vue de l'implantation d'une nouvelle activité ou de l'extension d'une activité existante.

[4] Offre foncière à venir : futurs lots commercialisables.

ÉVALUATION DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES

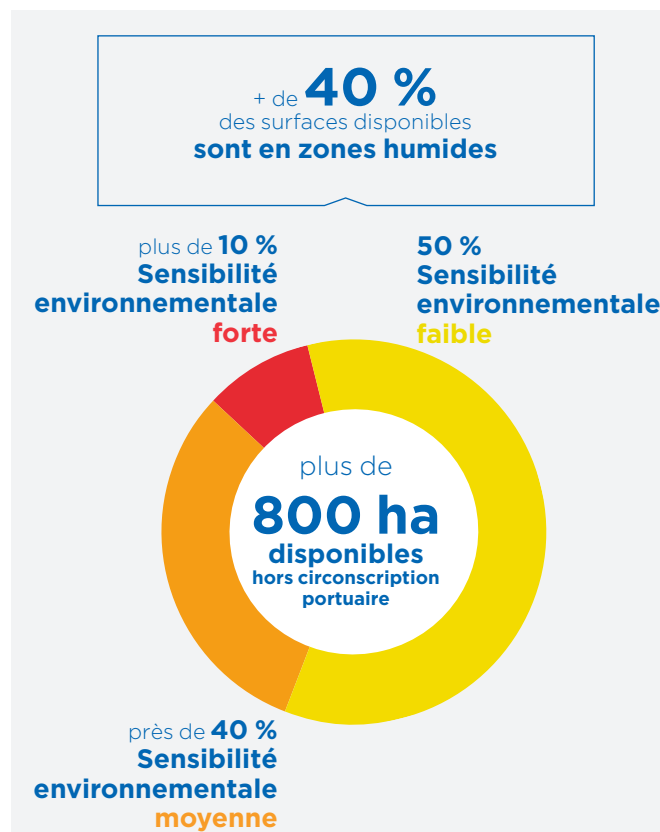
Le diagnostic foncier a permis d'identifier les terrains non aménagés pouvant accueillir des activités économiques à court moyen ou long terme (plus de 800 ha hors ZIP).

Pour ces terrains, un diagnostic des sensibilités environnementales a été réalisé pour évaluer les enjeux environnementaux présents.

L'étude s'est particulièrement concentrée sur les zones humides qui bénéficient d'une protection accrue et de modalités de compensations exigeantes. Elle a également intégré les autres composantes environnementales à intégrer dans la démarche éviter-réduire-compenser (occupation des sols, trame verte et bleue, proximité d'espaces protégés...).

Ce travail permet d'évaluer rapidement les enjeux environnementaux présents sur le foncier disponible, au-delà de l'unique critère de la présence de zone humide, ce qui permet de juger des moyens d'évitement et de réduction nécessaires puis éventuellement de compensation.

13 % des surfaces aménageables à court/moyen terme, et environ 5 % de celles aménageables à long terme sont concernées par des enjeux forts à très forts.



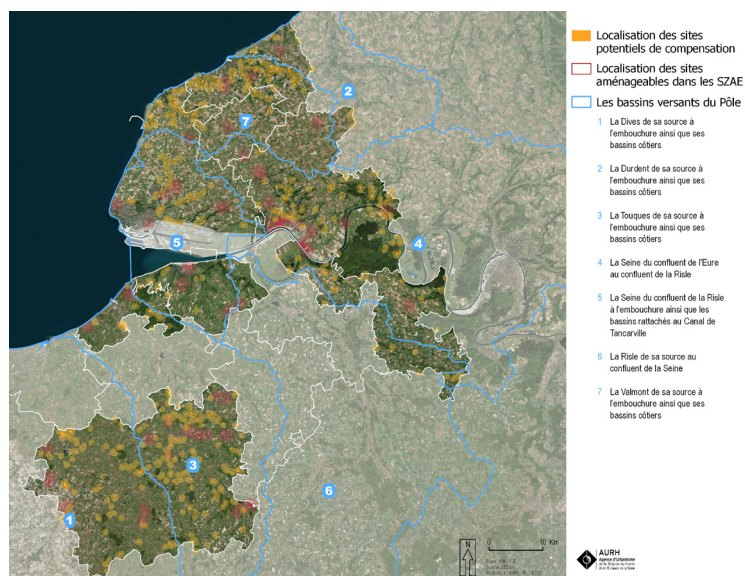
IDENTIFICATION DE SITES POTENTIELS DE COMPENSATION

L'étude a établi un panel de sites pouvant accueillir des mesures de compensation. Un site pouvant accueillir une démarche de compensation doit offrir des fonctionnalités similaires, être en mesure de compenser des milieux écologiques identiques, de permettre l'installation d'espèces présentes sur le site impacté et se situer sur une même masse d'eau.

Cette analyse présente une réflexion par mutualisation à l'échelle du Pôle métropolitain à la fois bénéfique pour les acteurs du territoire et pour une cohérence environnementale.

D'une manière générale, à l'échelle du Pôle métropolitain, la méthode permet d'identifier suffisamment de sites potentiels pour l'accueil de mesures compensatoires au regard des besoins identifiés via les diagnostics fonciers et des sensibilités environnementales, sous réserve d'études plus approfondies.

La compensation, d'un point de vue environnemental, reste une situation d'échec face à l'évitement et à la réduction. Ces deux étapes, moins contraignantes, vont devoir être réappropriées par les aménageurs. Des pistes sont proposées en page 4.



Analyse des sites potentiels de compensation par bassins versants

ÉVITER ET RÉDUIRE LES IMPACTS

Comme l'a révélé l'analyse de l'organisation des SZAE, ces sites présentent souvent une faible densité ainsi qu'une mauvaise exploitation du foncier (nombreux espaces délaissés etc.). Des mesures peuvent donc être assez facilement prises pour optimiser l'organisation et l'usage et ainsi s'inscrire dans des mesures d'évitement et de réduction.

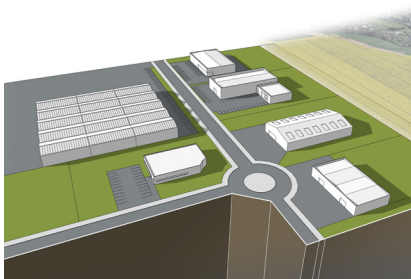
Éviter « en amont »

- en calibrant les besoins économiques
- en réalisant l'évitement géographique

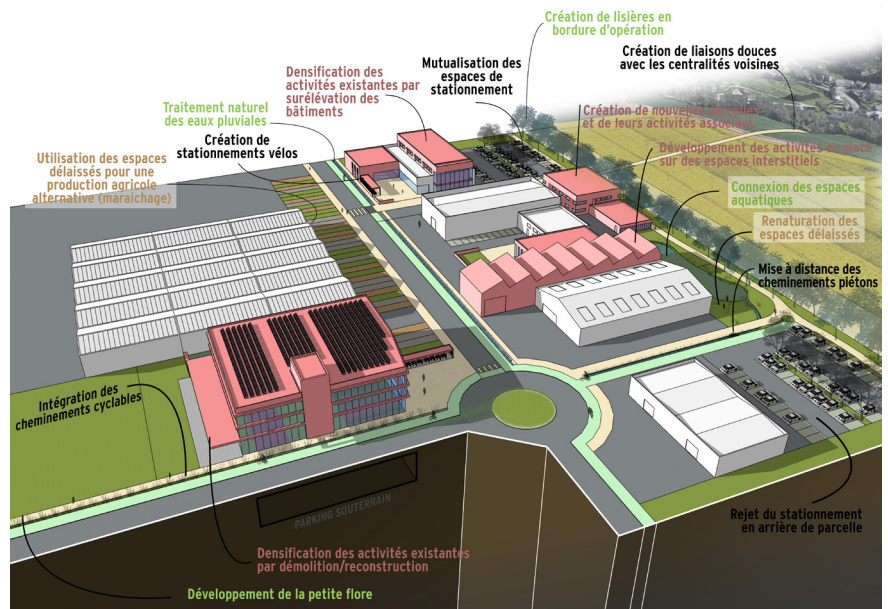


Éviter et réduire les impacts par l'optimisation

- une implantation et un bâti prônant la densité
- une mobilité repensée
- une gestion des espaces naturels
- un questionnement des espaces résiduels et des réserves foncières



Évolution simulée d'une SZAE classique...



vers un modèle plus optimisé

LEVIERS D'ACTION

L'étude apporte des pistes de réflexions, de solutions et d'actions aux collectivités pour redynamiser les sites et zones d'activité de leur territoire.

- Avoir une vision globale à l'échelle du territoire
- Accompagner les porteurs de projets dans l'application des réglementations
- Retrouver la maîtrise foncière et faire appel à des outils fiscaux
- Mettre en place une gestion et une animation durable
- Augmenter l'attractivité de la zone

SUITES À DONNER

Plusieurs outils peuvent aider à l'implantation d'activités économiques sur le territoire.

- Schéma d'orientation des sites et zones d'activités économiques
- Observatoire des sites et zones d'activités économiques
- Expérimentations sur quelques SZAE
- Sites naturels de compensations
- Stratégie foncière environnementale (stratégie globale d'aménagement du territoire en faveur de l'environnement).

Une étude réalisée par :



Pour le Pôle métropolitain et ses intercommunalités membres

