



DINAN
AGGLOMÉRATION

**STRATÉGIE
D'AMÉNAGEMENT
ÉCONOMIQUE**

INTRODUCTION

Préambule

La loi « Climat et Résilience » de 2021 et plus particulièrement la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) impose aux collectivités de repenser le modèle d'aménagement du territoire. Par conséquent, il est nécessaire de mettre en place une stratégie d'aménagement qui vise à optimiser le foncier économique et son utilisation.

Cette méthode de travail doit se faire sans obérer le développement futur des entreprises déjà présentes sur le territoire ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises. Pour relever le défi du ZAN, Dinan Agglomération affiche sa volonté de maîtriser et de régénérer le foncier économique.

Cette stratégie d'aménagement économique vise à assurer le développement des entreprises en leur assurant un parcours résidentiel sur le territoire de Dinan Agglomération, dans un objectif de sobriété foncière et de renouvellement urbain. Il s'agit ainsi de repenser le modèle de consommation foncière avec de nouveaux principes ambitieux : sobriété, densification, verticalité, performance énergétique, mutualisation...

Ce changement de paradigme implique de créer une approche systémique pour tendre vers la sobriété : foncier, eau, énergie, ressources humaines.... Ce référentiel doit être la base d'une relation de proximité entre les entreprises et Dinan Agglomération.

C'est pourquoi une nouvelle charte est proposée pour encadrer le modèle d'aménagement et de commercialisation du foncier économique.



Méthodologie appliquée

En parallèle de l'adoption de l'actualisation de la Stratégie de développement économique au Conseil Communautaire du 26 juin 2023, une concertation a été menée avec les entreprises et les partenaires sur les thématiques suivantes :

- Ressource foncière
- Ressource eau
- Ressource énergie
- Ressource déchets
- Ressources humaines (emploi, mobilité, habitat)

Cette concertation a permis aux entreprises et partenaires de participer à la conception de cette nouvelle stratégie.

Le foncier a fait l'objet de deux ateliers spécifiques les 9 mai et 10 octobre 2023. Il s'agissait de proposer un plan d'actions mettant en œuvre l'orientation « Assurer un aménagement économique sobre et qui préserve les ressources » tel que défini dans la stratégie de développement économique.

Les axes d'actions étaient les suivantes :

- Aménagement et commercialisation durable et sobre des ZA
- Renforcement des activités en centralités
- Renouvellement urbain (friches, zones commerciales, requalification ZA, ...)



Diagnostic, l'inventaire des ZA 2023

En parallèle, un diagnostic du foncier à vocation économique a été actualisé pour appréhender l'offre et la demande.

Depuis la loi NOTRe de 2015, les EPCI sont pleinement compétents dans la gestion des zones d'activités et la commercialisation des lots cessibles (art. L. 5214-16 et L. 5216-5 CGCT). A cet effet, Dinan Agglomération gère 43 ZA sur le territoire. Dinan Agglomération a déterminé les critères suivants de définition de ses zones d'activités par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 avril 2017 :

- Un zonage dédié à l'accueil d'activités économiques édicté par un document d'urbanisme ;
- Une maîtrise d'ouvrage publique ;
- La disposition d'un équipement commun sous gestion publique (voirie...) ;
- L'accueil a minima de 2 entreprises ;
- L'intégration de réserves foncières publiques classées 1AU en continuité de la Zone d'Activités Économique.

En 2023, l'actualisation de l'inventaire des 43 ZA a été menée et adoptée par délibération du Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2023. Cette cartographie est accessible sur le site internet de Dinan Agglomération : <https://sig.dinan-agglomeration.fr/cartes/economie/>

Celui-ci comprend les données suivantes :



43 ZA

560 ha de périmètre

925 unités foncières

Environ 700 entreprises

et 5 000 salariés



6,6 ha de bâtis vacants

correspondant aux bâtiments à vendre, à louer ou lorsque les

entreprises sont inactives



30 ha de potentiel en densification techniquement

mobilisable à court terme sur les espaces d'ores et déjà artificialisés



30 ha de surfaces viabilisées et cessibles auprès des entreprises

Chaque année, ce sont une centaine d'entreprises qui contactent Dinan Agglomération pour un besoin foncier ou immobilier. Cela aboutit à une quinzaine de ventes de terrains cessibles en ZA par an, représentant entre 4 et 5 ha. Depuis sa création en 2017, Dinan Agglomération a réalisé 68 ventes de terrains en Z.A, correspondant à la cession de 24 ha. Ces chiffres montrent le dynamisme économique du territoire.

PLAN D' ACTIONS

Cette Stratégie d'Aménagement Économique vise à co-construire un nouveau modèle proposant des solutions d'implantation différentes et adaptées selon les activités pour permettre le parcours résidentiel des entreprises dans une logique de sobriété foncière.

1	Maîtriser la commercialisation des ZA	1.1	Adopter une charte de commercialisation
		1.2	Actualiser la grille tarifaire de lots cessibles au sein des ZA
		1.3	Mettre en place le bail à construction
2	Encadrer l'artificialisation du foncier	2.1	Statuer sur l'enveloppe foncière à vocation économique
		2.2	Aménager et restructurer les ZA avec une approche systémique
		2.3	Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries
3	Favoriser l'immobilier d'entreprises	3.1	Favoriser la mutualisation avec des villages d'entreprises
		3.2	Poursuivre la bourse des locaux (seconde main)
		3.3	Accompagner l'implantation d'entreprises en centralité
4	Créer du foncier économique en renouvellement urbain	4.1	Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA
		4.2	Assurer la rénovation urbaine de l'immobilier d'entreprises
		4.3	Favoriser la réhabilitation des friches



AXE 1

**MAÎTRISER LA
COMMERCIALISATION
DES ZA**

Action 1.1 : Adopter une Charte de Commercialisation des ZA

En 2017, une procédure de vente des terrains a été mise en œuvre avec un principe d'option assurant à Dinan Agglomération la maîtrise du foncier durant la phase « permis de construire ».

Afin de poursuivre les actions mises en œuvre pour la sobriété foncière, une charte de la commercialisation est proposée avec les **principes** suivants :

Conserver le principe d'option sans compromis de vente

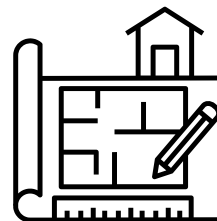


La procédure est basée sur un système d'option sans compromis de vente qui a pour intérêt :

- De conserver la maîtrise jusqu'au permis de construire. Cela facilite, parfois, les négociations en cas de difficultés sur le volet architectural par exemple.
- D'apporter une flexibilité et une sécurité pour les porteurs de projets si le projet n'aboutit pas
- Cette réservation se limite à 9 mois afin d'éviter les réserves foncières. Ce délai se décompose en deux temps : 3 mois pour transmettre un pré accord bancaire puis 6 mois pour déposer un permis de construire, validé par Dinan Agglomération en amont par une réunion de pré-instruction.

Le Bureau Communautaire délibère une fois le permis de construire déposé. Cette délibération permet d'entamer les démarches notariales et le bornage en parallèle de l'instruction du permis de construire.

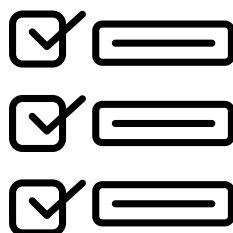
Accompagner les projets architecturaux



Des VISAS sur PC pour réduire l'impact carbone des projets et tendre vers une meilleure sobriété des aménagements et des bâtiments :

- Intégration paysagère et urbaine, écoconception, (matériaux biosourcés), production d'énergie, simulation énergétique dynamique, boucles d'autoconsommation, infiltration à la parcelle..
- Financement d'un accompagnement au travers de visa sur permis de construire : architecturaux, hydrauliques, énergétiques
- En lien avec les partenaires, dont la SEM Energies 22

Définir des critères ambitieux pour la commercialisation



Une **procédure objectivée de cession des espaces fonciers** est proposée, avec des critères d'appréciation de l'impact des projets pour le territoire.

Certains projets peuvent être refusés et réorientés sur le marché privé. Cette **exigence vient répondre à un besoin de développement** cohérent dans un **contexte de sobriété foncière**.

Chaque sollicitation est étudiée avec une analyse de l'impact du projet. Traditionnellement **calculé selon les externalités positives au travers d'indicateurs** comme la création d'emplois, le chiffre d'affaires, les recettes fiscales, l'objectif est d'avoir une approche systémique « création de chaîne de valeur ». Les critères de sélection suivants ont alors été définis :

- La création d'emploi : en refusant des activités ne générant pas d'emplois comme le stockage
- La création de la valeur ajoutée du projet sur le secteur :
 - *Le lien avec les dynamiques locales, la filière, l'activité endogène, l'ancrage territorial, l'économie circulaire,*
 - *Les besoins locaux,*
 - *L'engagement local sur le territoire : recrutement, apprentissage, lien avec des formations sur le territoire, participation aux événements locaux ...*
 - *L'adaptation aux capacités en termes de ressources humaines et naturelles du territoire*
- L'occupation du foncier et la densification envisagée : analyse du besoin foncier, construction minimum de 200 m², ratio d'occupation du sol autour de 30% de bâti. Ces coefficients sont des repères de densification lors de l'instruction de la demande d'option. Afin de limiter la réserve foncière, des coefficients devront être respectés sauf impossibilités techniques ou réglementaires.
- L'interdiction de patrimonialisation avec des cellules locatives
- Les répercussions fiscales du projet
- La capacité financière du porteur de projet et la maturité du projet
- La qualité architecturale du projet



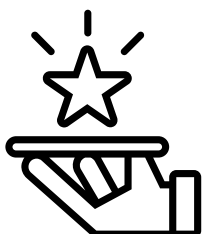
La liste est non exhaustive, d'autres critères spécifiques à certains projets pourraient être ajoutés.

Poursuivre le partenariat avec la commune d'implantation



Si la commercialisation des lots cessibles en ZA est une compétence communautaire, les communes restent associées à la procédure. A cet effet, le Maire est consulté lors de la demande d'option. Signant l'arrêté du permis de construire, il est également convié à la réunion de pré instruction.

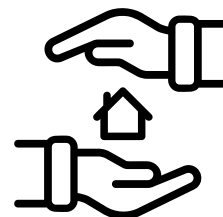
Proposer une offre de service complète



Au-delà de la vente des terrains, le service développement économique propose un accompagnement aux entreprises lié à l'ensemble des compétences de Dinan Agglomération ainsi que l'accompagnement des partenaires, notamment les aides financières de la Région.

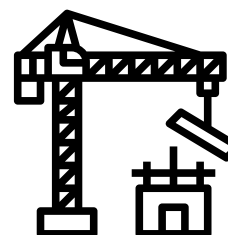
L'objectif est d'avoir une approche « ressources » en lien avec les services : eau & assainissement, urbanisme, déchets, environnement, énergie, mobilité...

S'assurer de la mise sur le marché de l'ancien local



Au travers de la bourse des locaux, le service développement économique accompagne l'entreprise en s'assurant que l'ancien bâtiment a été mis sur le marché de l'ancien local. Il est possible de faire le lien avec des porteurs de projets. Le marché de seconde main est actuellement très actif.

S'assurer de la réalisation du projet



Des clauses suspensives sont insérées au sein des délibérations et des actes de ventes afin d'éviter les risques de réserve foncière et de spéculation (validité des délibérations pendant un délai d'un an, obligation de constructibilité, clause de réméré...). L'entreprise a 3 ans pour réaliser son projet, sinon Dinan Agglomération dispose de la possibilité de réacquérir le terrain au prix initial.

Action 1.2 : Actualiser la grille tarifaire de lots cessibles au sein des ZA

L'harmonisation des prix en 2019 :

Lors de la fusion de Dinan Agglomération, les prix de commercialisation variaient de 1€ à 50€ le m². Cet écart s'expliquait par l'absence d'harmonisation des prix suite à la création de Dinan Agglomération.

L'objectif de l'harmonisation était de rendre plus lisibles et cohérents les prix de commercialisation, à partir de la trame des ZA du PLUi et d'en affirmer leur identité. Cette évaluation a également permis de prendre en compte les prix du marché et la concurrence.

Le Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019 a adopté la grille tarifaire suivante :

ZA Structurantes	16€ à 20€
ZA de proximité	12€
ZA mixte au sein de la zone agglomérée	25€
ZA commerciales	20€
ZA en centralité	25€



La différenciation sur la ZA de Bel Air en 2021 :

Lors de l'aménagement de la ZA de Bel Air, un prix de revient a été calculé à 30€ HT le m². Ainsi, la grille tarifaire de 2019 n'était pas adaptée au bilan financier de la ZAC de Bel Air. Il a alors été proposé d'appliquer un prix de vente différent selon l'activité du porteur de projet et la charge foncière qui en découle. Pour cela, une nouvelle logique a été soumise sur la base des destinations des bâtiments inscrits aux Permis de Construire (Article R151-28 du Code de l'Urbanisme) et autorisées au sein des zones UY3 du PLUi.

Dans un objectif de densification, il a été proposé qu'une différenciation soit pratiquée selon la surface consommée. Le Conseil Communautaire en date du 25 octobre 2021 a délibéré pour une tarification spécifique aux terrains de la ZA de Bel Air sur les communes d'Aucaleuc et Quévert

Activités	Prix de vente au m ²
Artisanat & Industrie (<i>surface du lot inférieure à 5000m²</i>)	30€
Artisanat & Industrie (<i>surface du lot supérieure à 5000m²</i>)	35€
Commerce de gros	40€
Entrepôt (<i>Logistique</i>)	40€
Services accueillant de la clientèle	40€
Restauration & hôtellerie	40€
Bureaux	50€

Une révision des tarifs sera proposée afin de s'adapter au prix du marché et créer des capacités d'investissement pour la collectivité.

Action 1.3 : Mettre en place le bail à construction

La dissociation du bâti et du foncier (Article L251 du Code de la construction et de l'habitation) :

Le bail à construction est un contrat conclu entre le propriétaire du terrain (bailleur) et l'utilisateur du terrain (preneur) qui devra construire un bâtiment, dont la durée peut être de 18 à 99 ans.

Cette pratique est répandue en Suisse ou encore au Royaume-Uni et se développe en France notamment sur les intercommunalités de Chambéry, Annecy, Rochefort, La Rochelle, Bordeaux ou encore Auray.

En commercialisant leurs terrains via des baux à construction, les collectivités entendent s'assurer du maintien dans le temps de la vocation des terrains qu'elles ont aménagés afin d'éviter les spéculations reposant sur un changement d'affectation non encadré. L'objectif est de maintenir des conditions d'accueil et de développement des sociétés sur le long terme.



LES INTÉRÊTS DE CETTE PRATIQUE

Atouts pour la collectivité :

- Maintenir une égalité des chances pour les nouveaux entrants
- Conserver la maîtrise foncière pour réduire le risque de friche à terme
- Éviter la patrimonialisation et la spéculation foncière
- Faciliter des transformations futures du site à long terme
- Limiter des activités susceptibles d'être exploitées dans les constructions édifiées
- Intégrer des contraintes non réglementaires

Atouts pour le preneur :

- Confère des droits réels en cas de transmission de l'entreprise
- Déductions fiscales identiques
- Déduction des coûts de construction si soumis à l'impôt sur les sociétés
- Loyers déductibles

L'APPLICATION

Le loyer

Le montant du loyer sera à déterminer selon le temps d'amortissement des constructions ainsi que de la fiscalité en fin de bail pour le bailleur. Juridiquement, plusieurs possibilités sont envisageables :

- Loyer échelonné : plus intéressant pour les entreprises
- Loyer unique (canon) : permet d'avoir des ressources financières pour mener une politique d'aménagement économique
- Loyer unique : peut-être échelonné sur une courte durée

Le sort des constructions en fin de bail :

Le bail à construction ne permet pas de tacite reconduction, il conviendra de négocier un nouveau bail au terme de 99 ans. Au terme, plusieurs scénarios se dégagent :

- La remise en état du terrain
- La restitution du bâti à la collectivité moyennant éventuellement une indemnité sur le bâtiment pour favoriser l'amortissement du bâtiment
- La possibilité de renouveler le bail dans la limite des 99 ans
- Un droit de préférence au bout du bail pour signer un nouveau contrat



Cérémonie des vœux aux entreprises 2024



AXE 2

**ENCADRER
L'ARTIFICIALISATION
DU FONCIER**

Action 2.1 : Statuer sur l'enveloppe foncière à vocation économique

Le PLUi de Dinan Agglomération, adopté par délibération du 27 janvier 2020 offrait une enveloppe foncière de 156 ha pour les extensions des ZA.

La commission Développement a travaillé en 2021 au travers d'un groupe de travail sur la mise en place d'une priorisation des extensions des zones d'activités. Pour cela une méthode a été proposé avec les critères suivants :

- Demande des entreprises
- Faiblesse de l'offre publique (*lots cessibles*)
- Faiblesse de l'offre privée (*potentiels de densification, bâtiments de seconde main*)
- Maitrise foncière
- Equilibre territorial
- Facilité de l'opération d'aménagement et contexte environnemental

Ce travail a abouti à un plan pluriannuel d'investissements qui constituera une base dans le cadre des échanges du SCoT.



Action 2.2 : Aménagement et restructuration des ZA avec une approche systémique

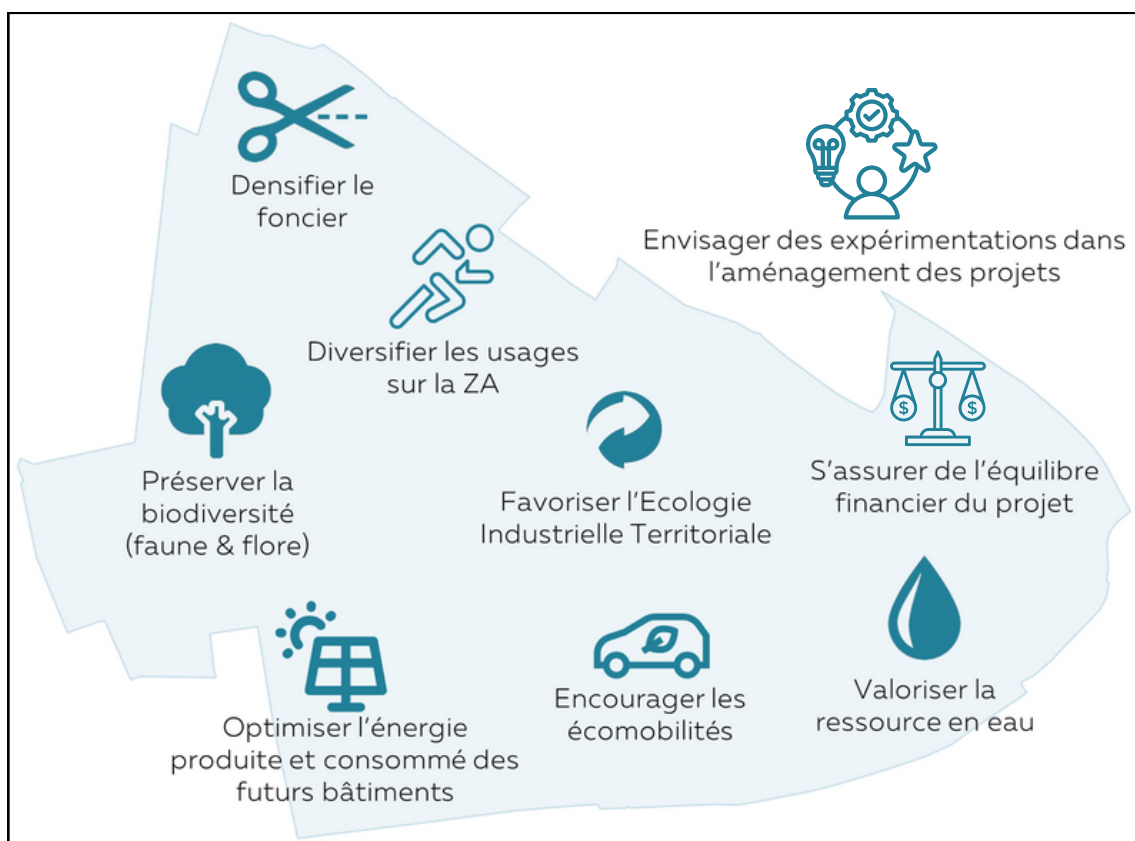


ZA de Bel Air

L'ambition de Dinan Agglomération dans les aménagements des extensions s'adaptent selon les particularités et la sensibilité environnementale du site. En effet, la densification des ZA est l'un des objectifs principaux d'un projet d'aménagement économique résilient.

Cependant, cela doit être corrélé avec une réflexion paysagère et environnementale. Amorcé par l'aménagement de l'Ecoparc de Bel Air sur les communes d'Aucaleuc et Quévert, il est proposé d'étendre ces principes aux nouveaux aménagements économiques.

Ce travail sera proposé sur les extensions des zones d'activités mais également dans le cadre de la gestion durable des 43 zones d'activités. La requalification des zones existantes pourra être envisagée par le prisme d'une restructuration écologique, paysagère, bocagère....





Valoriser la ressource en eau

Préserver la trame bleue et les zones humides

Imposer une gestion alternative des eaux de pluie avec l'infiltration à la parcelle pour les porteurs de projets et des noues pour l'aménagement public

Accompagner les entreprises dans la réduction de leur consommation en eau potable et leurs rejets dans le réseau d'assainissement collectif



Densifier le foncier

Optimiser le foncier lors de la commercialisation notamment en proposant du découpage à la demande dès que possible

Proposer une diversité de tailles de terrain (à partir de 1000m²) et possibilité de regroupement

Coupler chaque opération d'extension à un périmètre de densification de la ZA existante. L'objectif est alors d'étudier un programme d'aménagement comprenant la ZA existante (*rencontre avec les propriétaires, optimisation des usages et du foncier, intégration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation*)



Station GNV - ZA de Bel Air



Optimiser l'énergie produite et consommée des futurs bâtiments

Imposer et/ou encourager l'installation de panneaux photovoltaïques notamment avec un partenariat avec la SEM Energie 22

Favoriser l'écoconstruction

Optimiser la consommation énergétique des nouvelles constructions avec une étude de Simulation Energétique Dynamique (SED)



Diversifier les usages sur la ZA

Valoriser des espaces non urbanisables en espaces publics récréatifs et pédagogiques pour les salariés



Préserver la biodiversité (faune & flore)

Préserver la trame bocagère ayant une utilité environnementale

Effectuer des études environnementales complètes



Encourager les écomobilités

Proposer des alternatives aux hydrocarbures avec notamment l'implantation de bornes de recharge électrique et de station Gaz Naturel Véhicules avec la SEM Energie 22

Assurer la circulation cyclable et piéton

Accompagner les entreprises dans le covoiturage des salariés



Favoriser l'Écologie Industrielle Territoriale

Aboutir à l'émergence d'une véritable communauté d'entreprises de la zone qui installe une dynamique de collaboration, coopération et innovation

Concrètement cela peut se traduire par l'exploitation d'un réseau de chaleur, la mutualisation de la consommation énergétique (boucles locales d'énergie...) ou encore la coordination pour la gestion des déchets (éco-points, contrats de collecte...).



S'assurer de l'équilibre financier du projet

Proposer une tarification différente selon les usages et donc le type d'activités

Commercialiser à minima à l'équilibre par rapport au prix de revient de l'aménagement de la ZA



Envisager des expérimentations dans l'aménagement des projets

Réfléchir à des techniques d'aménagement nouvelles, ambitieuses et/ou issues des filières locales dans l'aménagement des zones (enrobé drainante, piste cyclable sur la base de sédiment de la Rance)

Action 2.3 : Sanctuariser des sites pour l'accueil d'industries

Dinan Agglomération a obtenu le label national « **Territoire d'Industrie** ».

Afin de maintenir voire développer l'industrie, il est proposé de sanctuariser du foncier productif en dédiant des terrains de grande emprise pour l'implantation d'entreprises industrielles.

Lors de la candidature aux « sites clé en main » de Territoires d'Industrie, les sites suivants ont été soumis :



ZA Bel Air Aucaleuc & Quévert



8 ha cessible et 14 ha à viabiliser en tranche 2 et 3

ZAC 2009 puis modifiée en 2021 : dossier de réalisation, étude d'impact, dossier loi sur l'eau et archéologique réalisés
1ère tranche aménagée

ZA La Jaunaie Lanvallay



4,8 ha divisés en 4 lots actuellement
Voirie traversante desservant notamment deux lots d'une surface d'1,5 et 1,9ha

ZAC de 2011 et aménagement intégralement finalisé

ZA Kergoet St Jouan de L'Isle



6 ha d'un seul tenant

Pré étude environnementale réalisée
Procédure au travers d'une déclaration préalable
Viabilisation à prévoir

Si seule la ZA de Bel Air a été sélectionnée dans le programme des sites clé en main, Dinan Agglomération souhaite sanctuariser trois parcelles de grandes emprises dans un premier temps. Il s'agira donc de privilégier l'implantation d'activités productives créatrice d'emplois et de dynamiques locales tout en respectant la charte de commercialisation.

En parallèle, Dinan Agglomération accompagne le développement des industriels présents notamment en cas de besoin de consommation foncière par des compensations (réhabilitation, renaturation de friche...).



AXE 3

**FAVORISER
L'IMMOBILIER
D'ENTREPRISE**

Action 3.1. Favoriser la mutualisation avec les Villages d'entreprises

Il est aujourd'hui nécessaire d'adapter le développement économique en proposant des projets immobiliers. A ce jour, l'offre immobilière à vocation des TPE/PME artisanale n'est pas suffisante sur le territoire. Le village d'entreprises permet de favoriser la mutualisation et donc la densification.

Ce type de projet s'inscrit dans une logique de rationalisation foncière à vocation économique en regroupant les entreprises sur un même foncier ou au sein de mêmes bâtiments.

Dinan Agglomération a accompagné plusieurs promoteurs à la réalisation de villages d'entreprises notamment sur la ZA des Alleux à Taden.

Pour autant, l'idée d'un Appel à Manifestation d'Intérêt permet de garantir la maîtrise du projet et de la commercialisation tout en assurant une mise en concurrence.

La collectivité souhaite faire émerger des ensembles immobiliers répondant aux critères suivants.



Le programme des constructions

Une construction de cellules de petites tailles, de 100 à 300 m² regroupables, à vocation artisanale et productive.

Un niveau de prestations raisonnable, avec au minimum : un espace bureautique possible, des sanitaires et une porte sectionnelle rendant possible un déchargement de poids lourds.



Les espaces extérieurs maîtrisés

Les stationnements devront être mutualisés. La circulation poids lourds devra être facilitée notamment avec des espaces de déchargement adapté.

Les circulations piétonnes et cyclables devront être sécurisées.

Des espaces de stockage extérieurs devront être anticipés et délimités notamment pour le stockage des déchets.

L'intégration d'espaces verts aménagés et plantés sera obligatoire notamment pour favoriser l'infiltration à la parcelle.



La commercialisation encadrée par Dinan Agglomération

Les locaux devront être proposés à la vente ainsi qu'à la location sur la base d'un prix de sortie adapté au prix du marché et validé en amont par Dinan Agglomération.

Pour cela, le calcul de la charge foncière issu du bilan de l'opération devra être fourni à la collectivité.

De plus la commercialisation sera validée par Dinan Agglomération selon des modalités qui seront définies entre l'opérateur et la collectivité.



Répondre aux conditions de la densité

La nécessité de la sobriété foncière demande une certaine densité dans les constructions. Le projet de Village d'entreprises devra répondre à des objectifs de verticalité et de densité bâti supérieur ou égal à 40%.



Proposer un projet innovant notamment en termes de sobriété et conception

Les candidats devront réaliser une proposition de conception innovante qui répond à l'ambition politique en termes de sobriété portée par Dinan Agglomération.

Les promoteurs devront imaginer un marqueur architectural avec un parti pris qui s'intègre dans les ZA. Ces propositions devront être orientées vers des engagements environnementaux dans les modalités de la construction : architecture bioclimatique, construction bas carbone, valorisations énergétiques, écologie industrielle...

Les demandes d'autorisation d'urbanisme seront étudiées en amont par Dinan Agglomération ainsi que des cabinets conseils. Différents visas seront nécessaires en amont du dépôt de permis de construire en Mairie : architectural, énergétique, hydraulique. Le service développement économique sera alors l'unique interlocuteur et intermédiaire.



Etendre cette démarche sur l'ensemble du territoire

Il est proposé d'établir des appels à manifestation d'intérêt sur divers sites sur l'ensemble du territoire. Chaque projet fera l'objet d'un cahier des charges qui s'adapte à chacune des ZA proposées.

"Le village d'entreprise permet de garantir une optimisation foncière au travers de la mutualisation tout en offrant une solution clé en main aux artisans. "

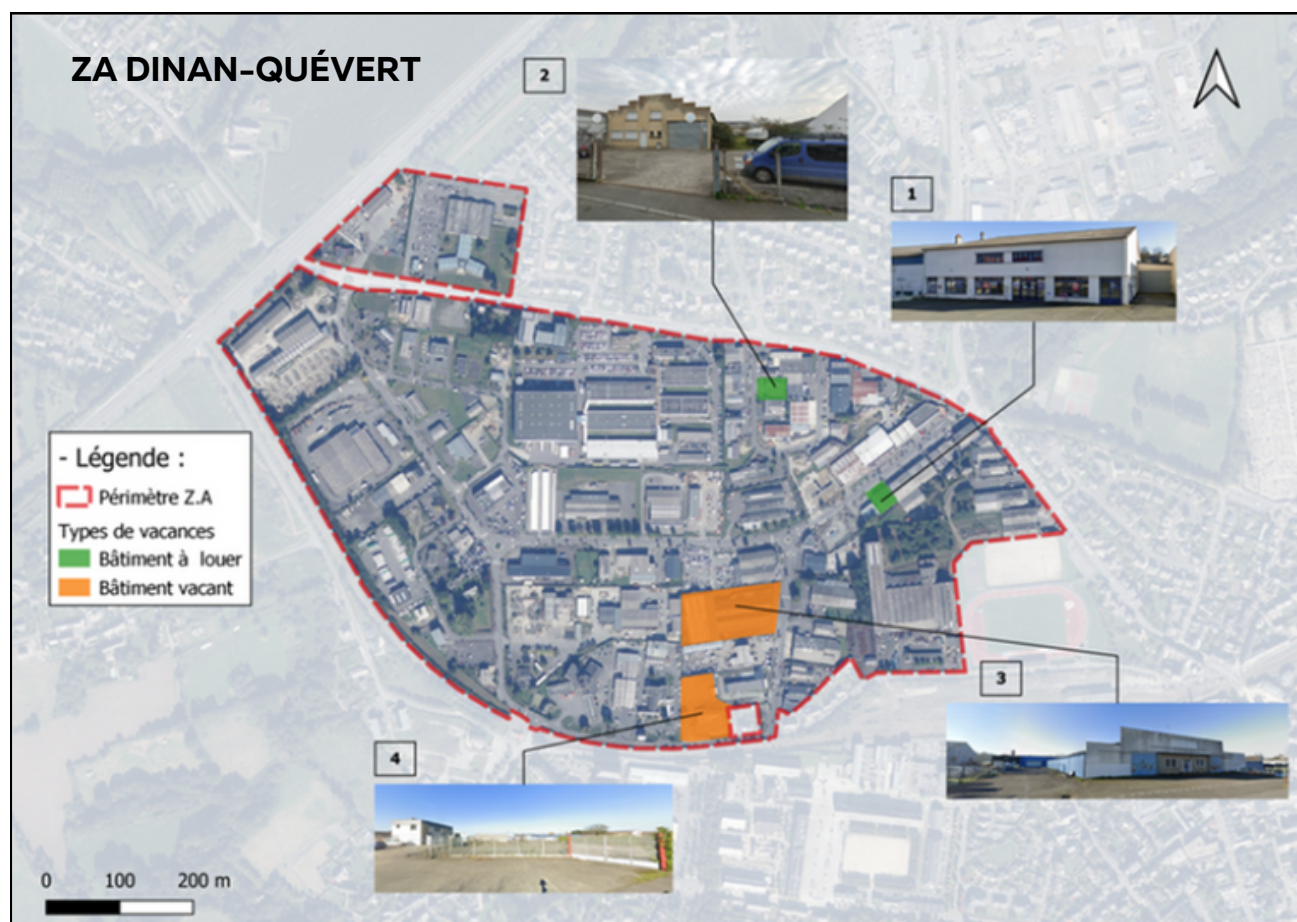
Action 3.2. Poursuivre la bourse des locaux

Depuis 2017, Dinan Agglomération effectue un inventaire des bâtiments disponibles sur un marché privé attractif pour mettre en contact des porteurs de projets avec des commercialisateurs, des agences et parfois des propriétaires en direct.

Ce travail partenarial permet d'offrir une alternative immobilière aux porteurs de projets, et non plus seulement proposer des terrains cessibles, propriétés publiques en ZA. In fine, cette démarche assure la rationalisation de la consommation foncière et la promotion du renouvellement urbain.

Cela permet également à la collectivité de disposer d'une connaissance précise du marché immobilier professionnel en opérant une veille des dynamiques immobilières du territoire et développer le réseau. Il s'agit d'un travail d'animation afin de fluidifier l'information avec les acteurs des marchés de l'immobilier d'entreprises.

Ce travail d'intermédiaire implique une connaissance fine du terrain. Au sein des 43 ZA, le taux de vacances est très faible car le marché de seconde main est très actif.



Action 3.3. Accompagner l'implantation d'entreprises en centralité

Les activités productives trouvent aujourd'hui peu de place en centralité alors qu'une grande partie des activités artisanales sont tout à fait compatibles avec un environnement urbain. Elles ne présentent aucune nuisance ou danger particulier. Elles nécessitent simplement un approvisionnement en poids-lourds qu'il est possible d'intégrer s'il est anticipé dans la conception.

Le PLUi de Dinan Agglomération autorise les activités économiques compatibles avec l'habitat en zones urbaines. Cette opportunité permet de créer davantage de mixité fonctionnelle, qui, dans un contexte de ZAN, répond à un double enjeu :

- Améliorer les conditions d'implantation des entreprises en tissu urbain dense et la mixité fonctionnelle
- Poursuivre la mise en œuvre de la politique de revitalisation des centres bourgs



PROPOSITIONS :

- Intensifier le partenariat avec les communes pour identifier les terrains et locaux disponibles en centralité
- Anticiper l'accueil d'entreprises et commerçants dans les études urbaines en lien avec le service Urbanisme Foncier
- Accompagner les entreprises face aux difficultés d'implantation dans le tissu mixte : prix du foncier et de l'immobilier, difficultés d'adaptation de l'outil de travail dans des espaces restreints, conflits d'usage, accessibilités, logistique urbaine, communication sur les aides financières comme le Pass Commerce et Artisanat ...

Les activités productives ont également vocation à s'installer dans les bourgs



AXE **4**

**CRÉER DU FONCIER
ÉCONOMIQUE EN
RENOUVELLEMENT
URBAIN**

Afin de créer du foncier économique en renouvellement urbain, Dinan Agglomération doit mener une réflexion à deux échelles.

- A l'échelle de la ZA
- A l'échelle d'un terrain

Les enjeux derrière cette réflexion sont multiples. Cette création de nouveaux fonciers va permettre à l'agglomération d'élaborer une nouvelle politique d'aménagement des zones au travers du renouvellement urbain, et ainsi valoriser des surfaces artificialisées inexploitées, tout en continuant l'implantation de nouveaux porteurs de projets.

Plusieurs actions sont à mettre en œuvre pour mener à bien cette nouvelle politique :

La densification
des ZA

La rénovation
urbaine

La réhabilitation
de friche

La rénovation urbaine consiste en la reconstruction de nouveaux bâtiments après déconstruction sans obligation de prise en compte de l'architecture originelle, alors que la réhabilitation réside en la rénovation complète du bâti en préservant l'existant.



Action 4.1. Accompagner les propriétaires dans la densification des ZA

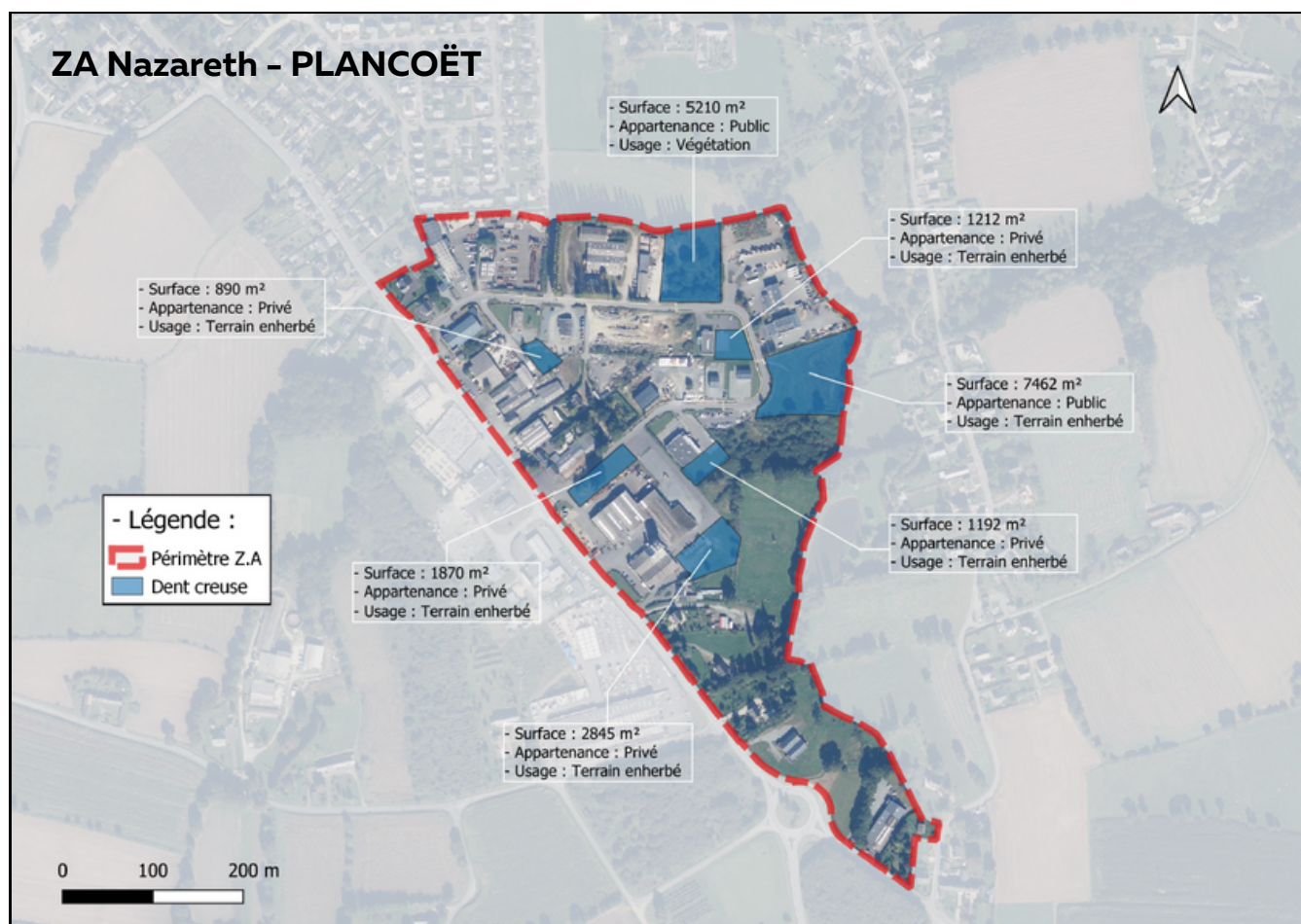
Sur la même temporalité que l'inventaire des ZA, a été engagée une étude opérationnelle afin d'identifier les « dents creuses » présentes sur les zones d'activités. Cette étude a permis d'identifier des sites potentiellement mobilisables pour densifier les ZA. Près de 40 ha ont été retenus comme disponibles, dont 30 facilement mobilisables.

La sélection de ces 30 ha a été faite sur les critères suivants :

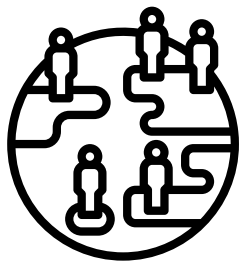
- Surface disponible enherbée de plus de 1 000m²
- Accessibilité directe à la parcelle
- Possibilité de branchement aux réseaux

Néanmoins, subsistent différentes contraintes à la densification de ces espaces :

- Les espaces publics sans usages non maîtrisés par Dinan Agglomération
- La réserve des entreprises souhaitant conserver les espaces libres de leurs parcelles
- Les espaces de stationnements ou de stockage extérieur peu utilisés et/ou non mutualisés
- L'absence de réflexion sur l'optimisation du bâti (positionnement, verticalité, alignement, etc.)



Pour répondre à ces différentes contraintes, Dinan Agglomération a vocation à mettre en œuvre diverses actions.



Etude des outils réglementaires

Dans le cadre d'une démarche expérimentale initiée par l'EPF Bretagne et en collaboration avec Rennes Métropole, Auray Quiberon Terre Atlantique et la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau pour une durée de 2 ans, Dinan Agglomération participe à des ateliers de sensibilisation à des outils pédagogiques, réglementaires, opérationnels, fiscaux, financiers, et contractuels que pourraient mettre à disposition l'EPF Bretagne et ses partenaires.

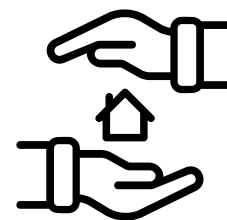
Le but est de lancer une démarche de densification et d'accompagner chaque EPCI selon les spécificités locales et les stratégies patrimoniales de chacun.

Accompagnement à la densification

Accompagner les entreprises qui cherchent à se développer en les invitant à le faire sur leur propre foncier. Cela peut être en extension ou par surélévation lorsque c'est possible. Le but est de limiter au maximum la recherche d'une nouvelle parcelle nue pour construire un nouveau projet.

Cette option permet d'intensifier l'existant tout en économisant du foncier non bâti. Les leviers et les références pour la réalisation de tels projets doivent s'ancrer dans la culture commune pour voir fleurir de plus en plus de projets, malgré la contrainte foncière.

Pour cela, Dinan Agglomération pourra s'appuyer sur l'aide de son architecte conseil afin d'accompagner les porteurs de projets et leurs architectes pour défendre les valeurs de densification et d'intensification.



Envisager la maîtrise foncière (par préemption ou voie amiable)

Une partie des ventes de foncier en ZA se font sur le marché privé. La possibilité de maîtrise foncière permettrait de réguler le marché, de freiner l'inflation, de réduire la spéculation, et d'accompagner la densification et la création de nouveaux fonciers économiques.

Le foncier productif étant de manière générale peu dense sur l'ensemble du territoire, les parcelles existantes représentent autant d'opportunités de nouveaux projets.

Pour cela, il est important de définir des critères d'opportunité d'acquisition de foncier économique, à savoir :

- Les bâtis à destination d'habitat en ZA,
- Les terrains nus,
- Les grands fonciers inexploités,
- Les parcelles sans projet économique.

Enfin, un dialogue doit être établi avec le potentiel acquéreur afin de le sensibiliser aux enjeux de densification afin d'influer positivement son projet, sans pour autant mobiliser systématiquement le droit de préemption.

Pour ce faire, Dinan Agglomération devra, à l'aide de son architecte conseil, recevoir les porteurs de projets et établir avec eux certaines prescriptions sur lesquelles les porteurs de projets devront s'engager.

Négociation avec les propriétaires

Des échanges sont à mener avec les propriétaires fonciers présents au sein des 30 ha mobilisables.

Il s'agit notamment d'évoquer le prix du foncier à vocation économique, les modalités de division foncière et les possibilités de revente.

Action 4.2. Assurer la rénovation urbaine de l'immobilier d'entreprises



Afin d'assurer un renouveau et un certain turn over qualitatif des entreprises au sein des zones et comme présenté dans l'action 4.1 ci-dessus, l'identification et les négociations avec les propriétaires disposant de foncier avec un potentiel de densification sont essentielles. Pour beaucoup, il s'agit de constructions sous-utilisées, de bâtis vieillissants et ne présentant aucune plus-value architecturale.

Pour réaliser ce type d'opérations, Dinan Agglomération peut recourir à plusieurs opérateurs afin de réaliser le projet dans le cadre d'un marché public ou d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

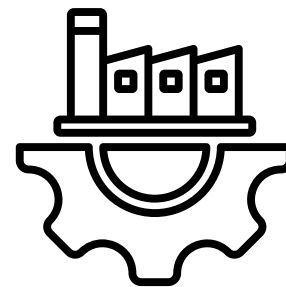
L'EPF Bretagne reste aussi un partenaire privilégié dans l'accompagnement, le conseil et l'acquisition de foncier économique.

Exemple d'un bâti démolé sur la ZA de Bel Air, remplacé par un village d'entreprises plus dense



Action 4.3. Favoriser la réhabilitation des friches

Selon les dispositions de l'article L111-26 du Code de l'Urbanisme, la friche est définie comme « Tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables. Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret ».



C'est sur cette base que l'observatoire des friches de Dinan Agglomération a été publié en Novembre 2023. L'observatoire des friches s'est concentré sur les espaces urbains (zone U).

Depuis, le Décret n°2023-1259 datant du 26 Décembre 2023 apporte 4 critères d'identification supplémentaires afin d'identifier les friches :

- Une concentration élevée de logements vacants ou d'habitats indignes
- Un ou des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activité
- Une pollution identifiée pour laquelle son responsable ou l'exploitant du site, son ayant-droit ou celui qui s'est substitué à lui a disparu ou est insolvable
- Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'interventions, d'une part, et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

C'est sur ces critères qu'ont été identifiées 89 friches à enjeux représentant plus de 55,5 ha, dont 20,7 ha sont situés en zone Uy (à destination d'activité).

Ces éléments permettent d'identifier plus simplement les friches et facilite la prise de contact et de potentielles négociations avec les propriétaires.



Bâtiment Etat - ZA Beauvent La Landec

La spécificité du foncier industriel

Dinan Agglomération, retenu dans le programme « Territoire d'Industries » jusqu'en 2027, peut disposer de certaines problématiques relatives aux friches industrielles.

Les fonciers industriels disposent pour la plupart d'une large assiette de terrain avec des emprises pouvant représenter plusieurs hectares afin d'accueillir les plus grandes entreprises industrielles et logistiques du territoire.

Ces industries ont souvent été érigées avec des bâtiments ne dépassant pas le rez-de-chaussée et dont l'emprise au sol présente une faible densité. La libération de ce type foncier lors d'un départ d'une entreprise peut être une opportunité foncière intéressante à saisir.

Les actions de réhabilitation ou de renaturation sur ce type de sites doivent s'effectuer à l'aide d'un schéma d'aménagement clair et ambitieux devant prendre en compte des éléments clés préétablis, à savoir :

- Un schéma fonctionnel projeté du site comprenant l'intégralité de la surface
- L'ambition de densifier et de construire en verticalité
- Un plan d'optimisation des espaces de circulation et de giration
- La mutualisation des stationnements et espaces de stockages

Si Dinan Agglomération vient à acquérir un site en friche dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, l'aménagement s'y voudra exemplaire et volontaire afin revaloriser le site, et ce sur différents points :

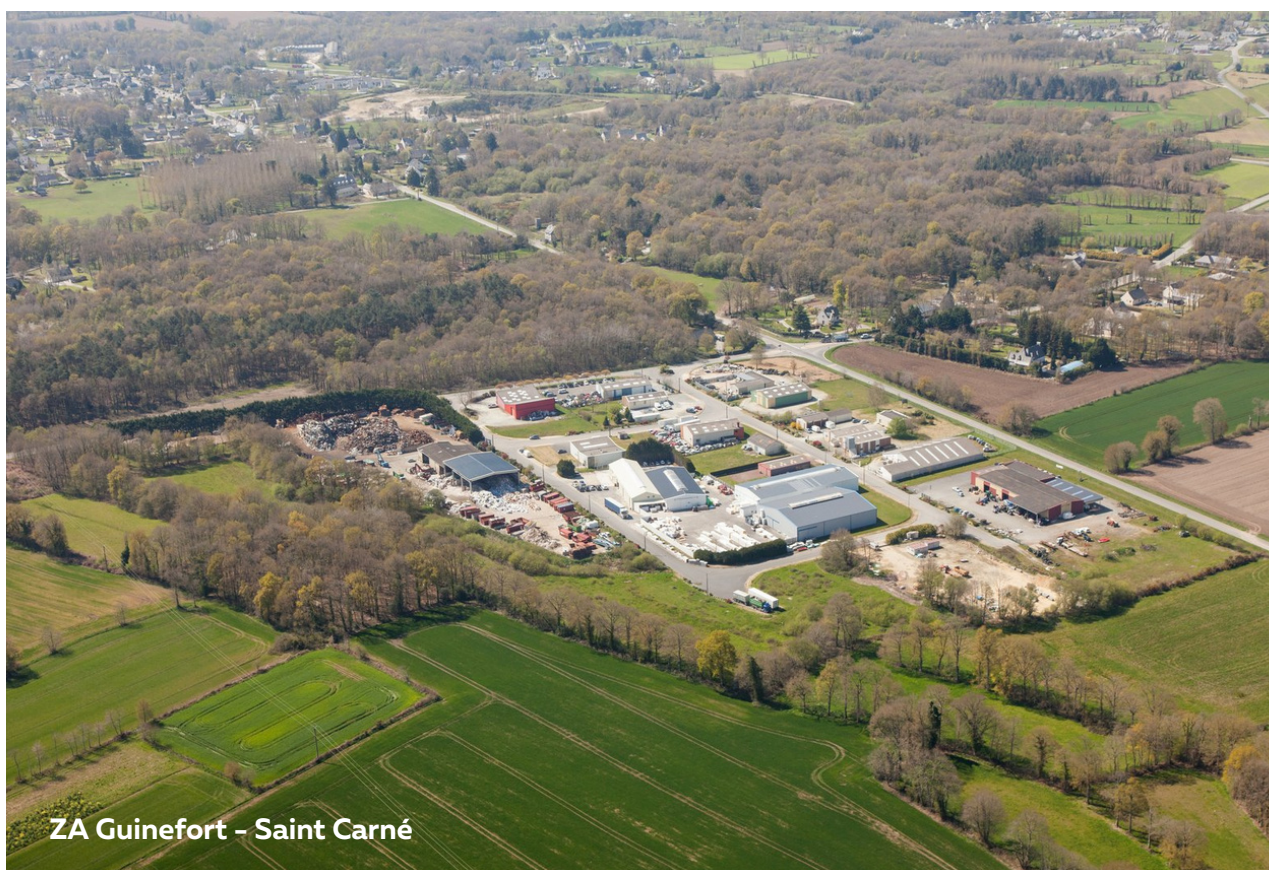
- L'utilisation d'énergies décarbonées, de l'amélioration de l'efficacité énergétique du bâti dans une volonté première de résilience,
- Un souhait de maintien du patrimoine industriel à l'aide de matériaux et techniques décarbonées (biosourcés, géosourcés, réemployés),
- Une récupération plus vertueuse des eaux pluviales et/ou usées (infiltration, noues, rétention, cuve, etc.) permettant une meilleure circulation de l'eau sur le site.



CONCLUSION

Cette nouvelle stratégie d'aménagement économique a été réfléchi dans la continuité des actions mises en place par Dinan Agglomération depuis 2017 et particulièrement depuis la stratégie de développement économique de 2019.

Le Zéro Artificialisation Nette encourage à poursuivre et accélérer les changements dans l'aménagement du foncier économique, tout en favorisant l'accueil d'entreprises et leurs parcours résidentiels sur le territoire. C'est pourquoi l'approche "Ressources" développée dans la stratégie de développement économique de 2023 a été mis en exergue au travers de ce plan d'actions.



ZA Guinefort - Saint Carné