

Observatoire du foncier économique en Savoie

[version en ligne¹ avril 2023](#)

Guide de l'utilisateur

Avant-propos

Dans un contexte de tension accrue sur la ressource foncière, le sujet des zones économiques, un temps délaissé, fait désormais l'objet d'une attention particulière.

L'observatoire des zones d'activités développé progressivement depuis 2010 en DDT, s'est intéressé initialement à mesurer la consommation d'espace lié à l'économie. Accessible désormais en consultation sur le net, il regroupe aujourd'hui des informations caractérisant plus précisément le parcellaire économique : usage, disponibilité, contraintes... Son utilité en interne est liée au suivi des documents d'urbanisme, en bonne intelligence avec les structure porteuses de SCOT et les collectivités dans le cadre de leur PLU/PLUi. Il permet aux utilisateurs externes de consulter ces données et de les confronter à leurs propres éléments de connaissance.

L'observatoire ne concerne pas uniquement les seuls parcs ou zones d'activité reconnus d'importance et mis en avant par les collectivités, mais l'ensemble du foncier à vocation économique inscrit aux PLU(i), quelles qu'en soient la superficie et/ou l'importance.

Si cet outil vise à un recensement exhaustif de ces zones, l'utilisateur doit être averti cependant de ses limites: il s'agit d'une photographie millésimée, et la fiabilité des données reste liée aux moyens consacrés à leur acquisition, leur mise à jour, leur traitement et leur contrôle. Aussi toute remontée d'informations et/ou de corrections sera la bienvenue. Nous remercions tous les partenaires qui ont contribué à l'évolution de cet observatoire, et qui permettront de le faire vivre.

Contour de l'observation

Ensemble du foncier à usage et/ou vocation principale d'accueil d'activités économiques artisanales, industrielles, tertiaires, commerciales :

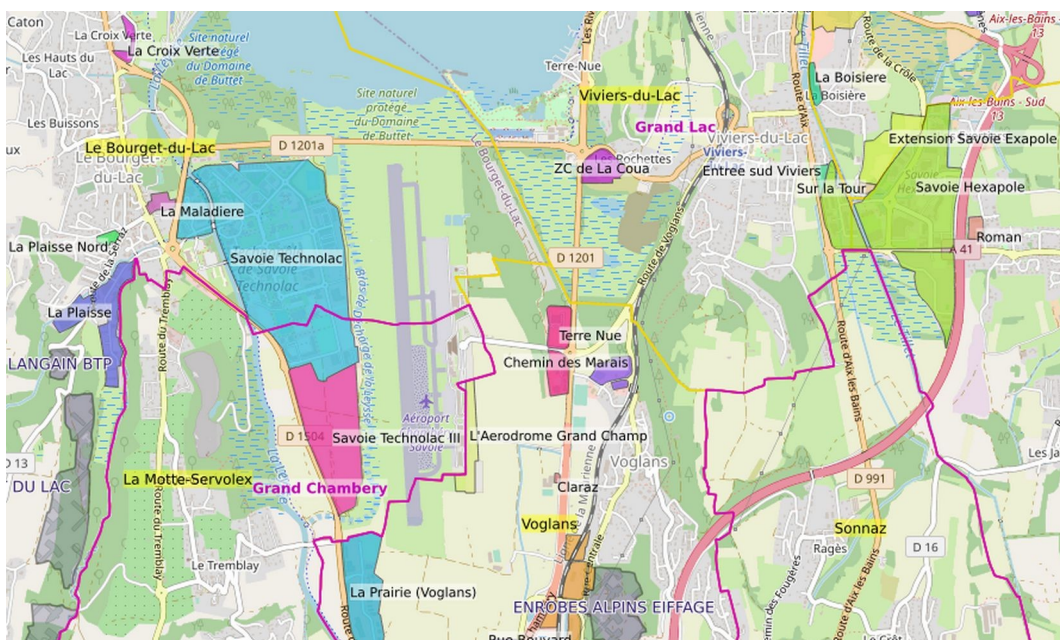
- ✎ Ne se limite pas aux zones ou parcs d'activité gérés et mis en avant par les collectivités
- ✎ Contour des zones = zones U à vocation économique des PLU(i), avec périmètres ajustés par :
 - ✎ suppression des secteurs zonés mais sans vocation d'accueil d'entreprises (cimetières, péages autoroutiers, emprises ferroviaires, etc.)
 - ✎ Ajout de secteurs à forte densité d'activités en zones urbaines mixtes, ou isolés en zones A ou N

1 QGisCloud

Données proposées

- 1 - une couche des **périmètres** des zones regroupant des données de synthèse
- 2 - une couche des **débordements** de zone : le foncier utilisé par des entreprises en continuité du zonage dédié au PLU(i), mais débordant sur des sols classés agricoles ou naturels.²
- 3 - une couche des secteurs d'extraction et d'emploi des **matériaux** : carrières, gravières, dépôts, plateformes BTP, etc.³
- 4 - une couche de l'**occupation** foncière des zones d'activité, avec des données détaillées
- 5 - une couche de synthèse renseignée au niveau EPCI

1- Périmètres des zones



Chaque zone est renseignée les données suivantes :

- identifiant
- nom
- vocation principale (artisanale, agro-alimentaire, industrielle, commerciale, tertiaire, mixte à dominante activités, mixte à dominante habitat)
- catégorie de zone (selon l'importance : PAE (zone ou parc d'activités ≥ 5 ha et avec un gestionnaire reconnu ; ZAE (zone d'activités « historique », ≥ 5 ha, mais sans gestion ni

2 Il s'agit souvent de stockage de matériaux /matériels. Il s'agit parfois d'un « mauvais » tracé de la limite de zone au PLU, ou d'un classement en zone non constructible de secteurs déjà bâtis suite à l'émergence de nouvelles contraintes (risques, environnement...)

3 Cette couche de donnée a été initiée en complément à l'observatoire, considérant que l'extraction et la gestion des matériaux est une forme d'artificialisation du sol liée à l'activité économique souvent mal comptabilisée au regard de la consommation des espaces.

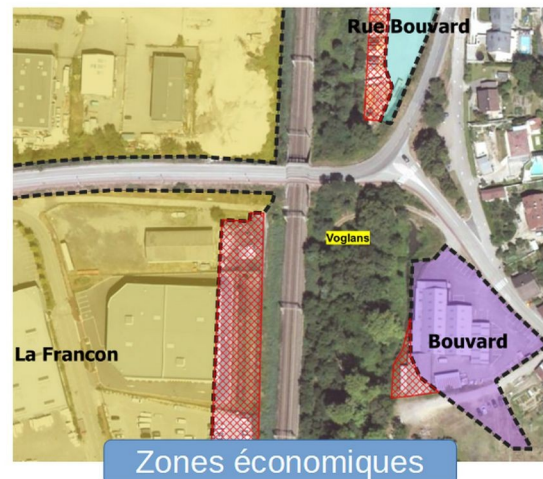
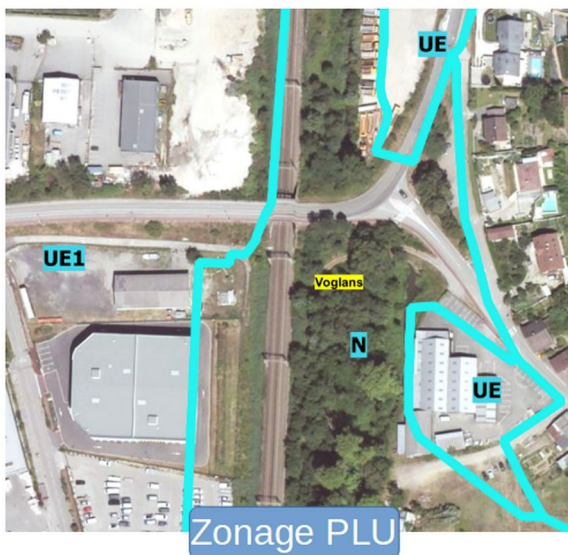
contrôle public ou privé, ou zone avec gestionnaire mais < 5h) ; ZA (zone d'activités « historique » , sans gestion, et < 5h) ; Dédicée (site dédié à 1 entreprise unique, toutes surfaces)

- gestionnaire si connu
- nombre d'entreprises (par tranches)⁴
- nombre d'emplois (par tranches)⁵
- emprise en ha
- taux de surface utile⁶
- taux d'occupation⁷
- densité bâtie⁸
- surface occupée (hors voiries publiques)
- surface programmée (PC déposé et/ou accordé)
- disponibilités à court terme (avant 2 ans), moyen terme (entre 2 et 6 ans), long terme (au-delà de 6 ans)
- surfaces consommées par périodes
- collectivités ou structures d'appartenance (SCOT EPCI, commune)

2 - Débordements de zones

La donnée est obtenue par photo-interprétation et constat terrain.

Elle est renseignée avec l'usage du sol et la surface concernée (en m² et en ha)



Débordements :

- par dépôts de matériaux
- par déclassement postérieur à la construction
- pour mauvais tracé du trait de zonage



4 Source : SIRET géolocalisés CCI 2021 retraités DDT

5 Idem ci-dessus

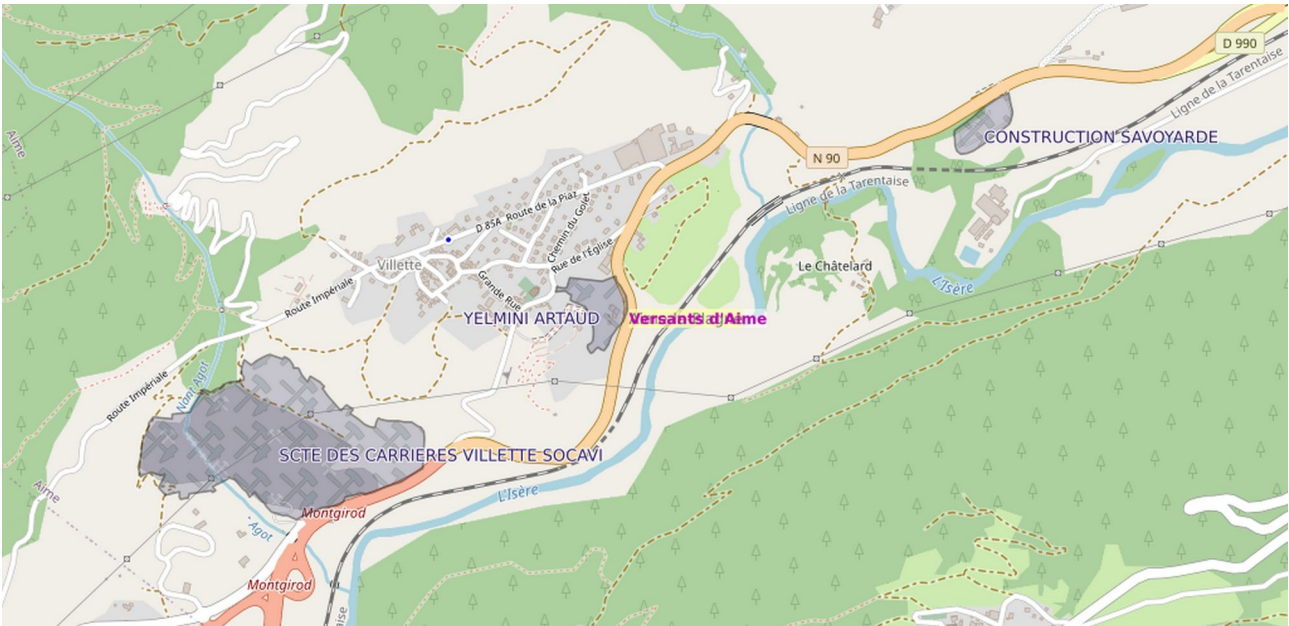
6 Surface utile : emprise déduite des surfaces non cessibles ou non constructibles

7 Taux d'occupation de la surface utile

8 Densité bâtie : calculée sur l'ensemble du foncier utilisé, hors voiries publiques

3 - Matériaux

La donnée n'est pas exhaustive, les périmètres étant dessinés par photo-interprétation⁹. Les données associées sont issues de recherche internet et d'enquêtes terrains.



Ces secteurs sont renseignés avec :

- la catégorie : carrière, gravière, dépôt, plateforme bois, plateforme BTP, chantier TELT
- la surface en ha
- un nom
- un identifiant
- l'entreprise en activité si identifiée
- le classement ICPE (ououi/non)
- le SIRET de l'entreprise
- son site internet le cas échéant
- son code APE
- le type d'activité
- collectivités ou structures d'appartenance (SCOT EPCI, commune)
- le zonage au PLU(i)

⁹ Les contours des carrières ne correspondent pas aux arrêtés d'autorisation d'exploitation, mais à ce qui est visiblement exploité

4 - Occupation foncière des zones

Description et méthode

La couche de l'occupation des zones est constituée d'**îlots** homogènes au regard des informations renseignées. L'information est obtenue par recoupements entre enquêtes terrain, échanges de données avec les collectivités, et photo-interprétation.

Nota : les îlots ne correspondent pas aux unités foncières ni aux parcelles cadastrales¹⁰, essentiellement pour des raisons techniques :

1. ils sont issus initialement des différents fichiers élaborés jusqu'en 2018, issus d'une numérisation parfois approximative
2. le parcellaire cadastral correspond rarement à la réalité terrain (débordements sur l'espace public, régularisations de propriété non effectuées, espaces non cadastrés...)

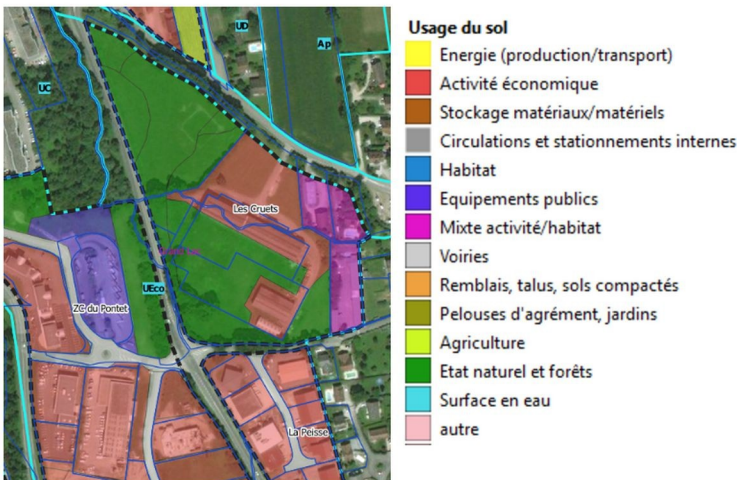
L'îlot, pour un millésime donné, représente un espace foncier homogène renseigné avec :

- le nom de la zone
- la commune de situation
- la surface en m²
- l'usage principal du sol : activité dans bâtiment, stockages extérieurs, circulations et stationnements, habitat, voiries, remblais, espaces naturels ou agricoles ...
- le type de contrainte le cas échéant, et notamment le type de risque
- l'état du foncier : bâti utilisé ou vacant, non bâti mais utilisé, constructible équipé ou non...
- s'il fait l'objet d'une rénovation urbaine
- la disponibilité: occupé, programmé, non disponible, non cessible, inconstructible, disponible à court, moyen ou long terme Est indiquée également, selon la traçabilité du PLU, si l'îlot a été déclassé de sa destination économique. Dans ce dernier cas, l'îlot est situé en dehors de la zone.
- Le zonage au PLU(i) et la date d'approbation du document
- pour les îlots disponibles : le type de propriété et le propriétaire si public
- des observations particulières le cas échéant
- la ou les sources de l'information
- la date de validité de la donnée
- la surface de l'îlot en ha
- la période de consommation foncière: pour les données non disponibles par enquête terrain, sur la base des millésimes de photographies aériennes (2001, 2006, 2009, 2013, 2016, 2019, 2022).
- selon la traçabilité du PLU, l'année de classement / déclassé U à vocation économique

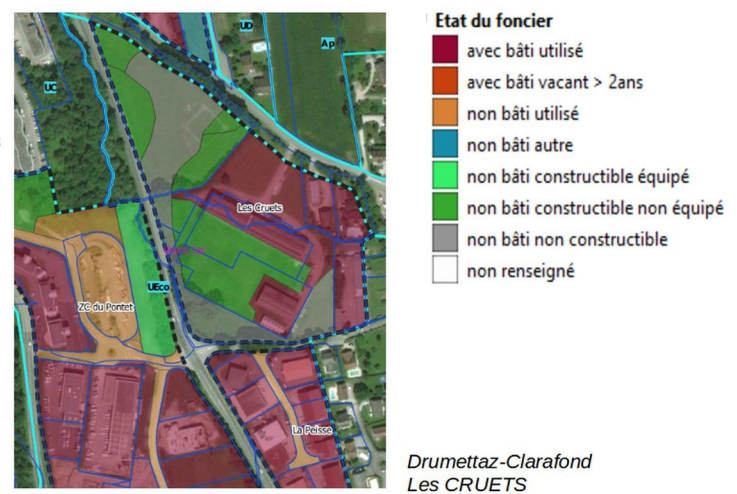
¹⁰ Le fond cadastral est disponible sur l'observatoire en ligne

Illustration : rendus graphiques par thématiques

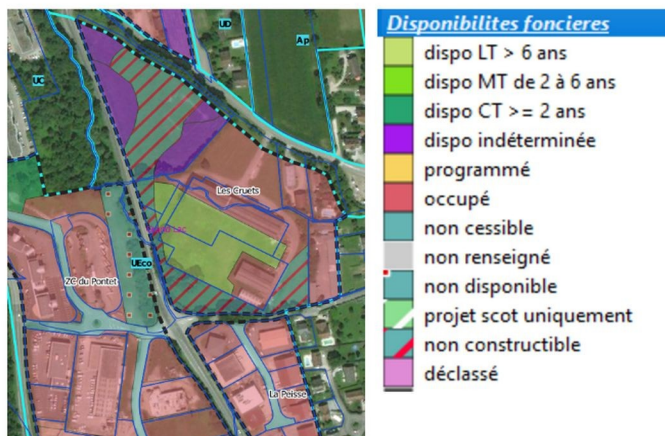
Usage du sol



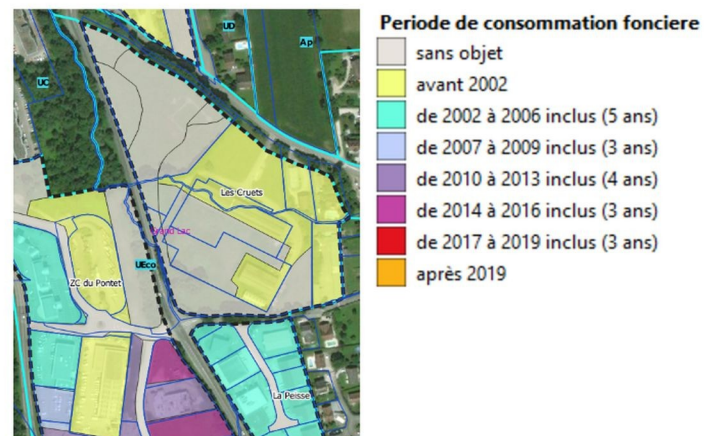
Etat du foncier



Disponibilités



Périodes de consommation



5 – Synthèses par EPCI

Chaque EPCI est renseigné avec :

- l'emprise totale des zones d'activité en ha
- les surfaces occupées et programmées
- les surfaces disponibles à court, moyen, et long terme
- les surfaces projetées au SCOT (et non encore inscrites aux PLU (i))
- les surfaces en cours de projet au PLU (si révision en cours)
- les surfaces consommées par périodes