



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Observatoire des disponibilités foncières des Zones d'Activités

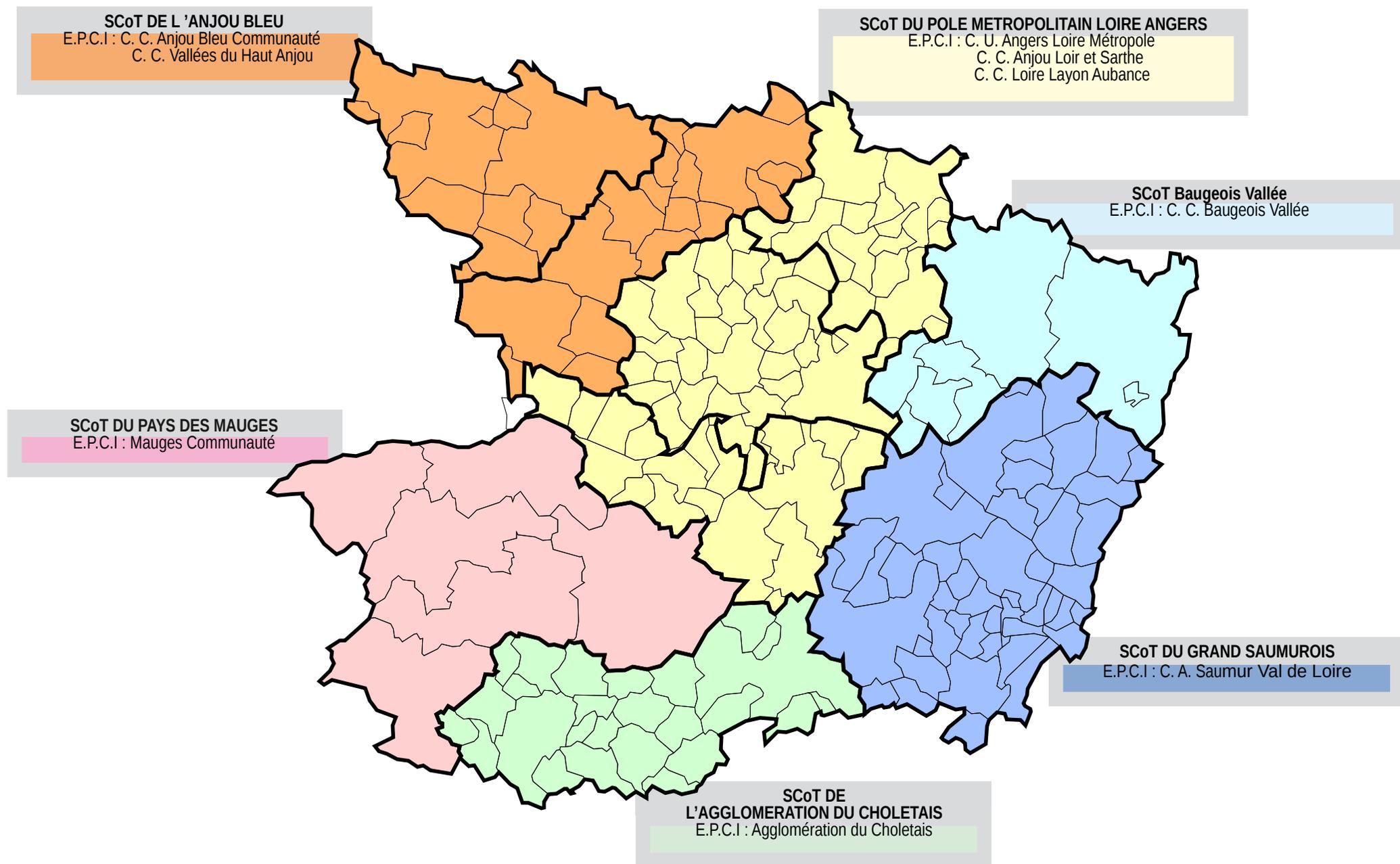
dans le Maine-et-Loire (49)

Situation
Au 1^{er} janvier 2023

Sommaire

Découpage des 6 SCoT du département	2
Situation en Maine et Loire, critères de définition	3
Avant-propos, rappels méthodologiques	4
Définition des surfaces comptabilisées	5
Situation des ZAE dans le département – Evolution des ventes et surfaces disponibles	6
Les surface vendues par communes	7
Répartition des ventes et évolutions sur 3 et 10 ans par Scot, Epci et commune	8
Répartition des disponibilités et évolutions sur 3 et 10 ans	10
Focus par scot	
Scot de l'Anjou Bleu	13
Scot de l'Agglomération du Choletais	14
ScoT du Grand Saumurois	15
ScoT du Pays des Vallées d'Anjou	16
ScoT du Pays des Mauges	17
ScoT du Pôle Métropolitain Loire Angers	18

Les 6 SCoT du département de Maine-et-Loire



Situation en Maine-et-Loire au 1er janvier 2023

Le Maine-et-Loire est partiellement couvert depuis le 01/01/2017 par 6 périmètres de Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT). Cinq SCoT ont été « grenellisés » et approuvés (le SCoT du Pays des Mauges le 08/07/2013, le SCoT du Pays des Vallées d'Anjou le 19/04/2016, le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers le 9/12/2016, le SCoT du Grand Saumurois le 23/03/2017 et le SCoT de l'Anjou Bleu 28/10/2017), aussi grenellisé le 29/06/2015, le SCoT du Pays de Loire en Layon a intégré le périmètre du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers ; le SCoT de l'Agglomération du Choletais a été approuvé le 17/02/20 et les SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers, de Baugeois Vallée et de Mauges Communautés ont fait l'objet d'une révision.

Au 1er janvier 2021, le nombre de communes en Maine-et-Loire est de 177, alors qu'il était de 357 au 1er janvier 2015. Dorénavant, on parle de commune(s) nouvelle(s) et de commune(s) déléguée(s).

Dans le cadre de la recomposition territoriale, le département est couvert par 9 EPCI ; une commune (Ingrandes-Le Fresne) adhère à une communauté de communes de Loire-Atlantique (Compa 44) et est donc hors SCoT de Maine et Loire. Le SCoT du Pays d'Ancenis est en cours de révision.

Critères de définition

En France, le schéma de cohérence territoriale ou SCoT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire qui vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCoT aux articles L.122-1 et suivants.

Document d'aménagement s'étendant sur les moyen et long termes, le SCoT vise la même organisation et la même mise en valeur du patrimoine naturel et du bâti, en mettant l'accent sur les éléments qui vont donner une cohérence au groupement ainsi constitué, notamment à partir d'une analyse du territoire sous toute ses composantes. Élaboré par un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), il doit couvrir un territoire continu et sans enclaves.

La loi portant engagement pour l'environnement dite Grenelle II du 12 juillet 2010, complétée par la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014 renforcent les objectifs du SCoT (ainsi que des Plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales) : ces plans, cartes et schémas doivent ainsi contribuer à réduire la consommation d'espace (lutter contre la périurbanisation), préserver les espaces aux activités agricoles ou forestières, équilibrer la répartition territoriale des commerces et services, améliorer les performances énergétiques, diminuer (et non plus seulement maîtriser) les obligations de déplacement, réduire les émissions de gaz à effet de serre et renforcer la préservation de la biodiversité et écosystèmes, notamment via la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Rappels

Communauté Urbaine (C.U.) :

La communauté urbaine est un EPCI regroupant plusieurs communes ayant décidé de s'associer au sein d'un espace de solidarité, pour élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire. Les communautés urbaines créées depuis la loi du 12 juillet 1999 doivent constituer un ensemble d'un seul tenant et sans enclave de plus de 250 000 habitants.

Communauté d'agglomération (C.A.) :

En France, une communauté d'agglomération est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre regroupant plusieurs communes formant, à la date de sa création, un ensemble de plus de 50 000 habitants. Ces communes s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire. La communauté d'agglomération a été créée par la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale du 12 juillet 1999.

Communauté de communes (C.C.) :

Une communauté de communes est un établissement intercommunal (E.P.C.I) regroupant plusieurs communes d'un seul tenant et sans enclave afin d'exercer en lieu et place des communes membres un certain nombre de compétences définies par la loi et par leurs statuts. Contrairement aux autres intercommunalités (Communautés d'agglomération et communauté urbaines), les communautés de communes sont soumises à un seuil minimum de population de 15 000 habitants et à l'obligation de la continuité géographique.

La communauté de commune a été créée par la loi du 6 février 1992 relative à l'administration territoriale de la République, et modifiée successivement par la loi précitée du 12 juillet 1999 et celle du 27 février 2002 qui a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Commune(s) nouvelle(s) :

Le statut de commune nouvelle a été institué par la Loi n°2010-1563 du 16/12/2010 relative à la réforme des collectivités territoriales en son article 21. Le but étant de favoriser à nouveau le regroupement de communes. Ce régime remplace les dispositions relatives aux communes associées issues de la Loi Marcellin du 16/07/1971 et permet le regroupement soit de communes contiguës soit d'un EPCI entier qui souhaiterait se transformer en commune nouvelle, avec notamment, la possibilité de désigner un maire délégué et d'avoir une mairie annexe.

Contrairement aux communes associées, les communes déléguées ne constituent pas un sectionnement électoral. En effet, la création de la commune nouvelle entraîne sa substitution dans toutes les délibérations et tous les actes pris par les anciennes communes.

Avant-propos

Le présent document a pour objet de faire un état de la situation de la commercialisation des zones d'activités au 01/01/2023 dans le département de Maine-et-Loire.

Les critères retenus ont été sélectionnés par un groupe de travail initié en 1990 réunissant les différents partenaires des secteurs économiques et d'aménagement du département. La pertinence de ce document a été confirmée par ce groupe fin 1995.

Dans cette organisation, la Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire poursuit la collecte des informations nécessaires à la mise à jour annuelle de la base auprès des EPCI de Maine-et-Loire.

En 2023, les modalités d'enquête pour alimenter l'observatoire des ZAE ont évolué. D'une part, pour plus de cohérence avec la démarche d'inventaire des ZAE, elles portent sur l'unité foncière. D'autre part, le recueil des données s'est fait par le module ZAE de l'outil collaboratif UrbanSIMUL, module pour lequel la DDT de Maine-et-Loire s'est portée pilote pour son développement en lien avec le CEREMA et l'INRAe.

UrbanSIMUL, service en ligne gratuit et interactif, est mis à disposition des collectivités pour la définition de leur stratégie de sobriété foncière de territoire. Il comprend plusieurs modules, dont le module ZAE utilisé par vos services en 2023. Via une cartographie en ligne, il permet de visualiser les ZAE de votre territoire, mais aussi de modifier et mettre à jour leurs périmètres, les surfaces utiles, disponibles et vendues à l'échelle de l'unité foncière. Ces données sont exportables pour vos propres besoins, notamment pour finaliser votre inventaire.

Afin d'améliorer la connaissance des zones d'activités à l'échelle départementale, la DDT a élaboré un atlas interactif disponible en cliquant sur le lien suivant :

<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=138a0270-2a68-4bca-b487-80741910188a>

Rappels méthodologiques

Ce document contient les informations et les renseignements recueillis auprès des communautés de communes et communautés d'agglomération du département dans le cadre d'enquêtes réalisées par la Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire au cours du premier semestre de l'année 2023.

La définition retenue des zones d'activités répond à un ou plusieurs critères.

- **un critère réglementaire** : une zone d'activités peut être assimilée à une emprise prévue dans le document d'urbanisme (zone U ou AU indicé des PLU) ; cette zone pouvant être équipée et commercialisée à court terme.
- **un critère opérationnel** : zone ayant fait l'objet d'une procédure d'urbanisme opérationnel (ZAC, lotissement artisanal ou industriel).
- **un critère géographique** : zone accueillant une concentration significative d'activités et assimilée comme "zone de fait" (sans procédure de ZAC ou lotissement).

La notion « d'unité » de zone d'activités telle qu'elle apparaît dans ce document peut selon les informations fournies, traduire deux situations différentes :

- une zone d'activités peut regrouper une zone initiale et ses extensions lorsque celles-ci restent "mesurées".
- dans le cas d'une extension plus "significative", cette extension peut être considérée comme une nouvelle zone. Dans ce cas, un même ensemble industriel peut comprendre plusieurs unités comptabilisées sous des dénominations différentes (tranches numérotées ou toponymes propres).

Comme dans toute enquête statistique, il peut subsister quelques omissions et les chiffres indiqués pour la commercialisation peuvent avoir évolué notamment pour les années antérieures (ex: rectifications de surfaces suite à des promesses de vente non réalisées,...) d'où de possibles écarts avec les éditions précédentes de cet observatoire.

Quelques définitions

SURFACE BRUTE :

Surface totale définie par le périmètre de la zone (terrain et voirie).

SURFACE UTILE :

Surface destinée à être vendue par l'aménageur pour accueillir des implantations d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts, de bureaux,...

La différence entre la surface brute et la surface utile est constituée par l'emprise des équipements publics (voirie, espaces verts...) les délaissés et les surfaces réservées à d'autres destinations (logements lorsque des lots sont spécifiquement prévus à cet usage, loisirs,...). Lorsque cette surface n'est pas précisée, un abattement de 20% est appliqué sur la surface brute et réajusté au fur et à mesure des ventes.

SURFACE VENDUE :

Partie de la surface utile vendue par l'aménageur ou faisant l'objet d'options.

Les ventes sous compromis, promesse de vente ou option ne sont pas prises en compte.

Le fait d'intégrer les options dans les surfaces "dites vendues" conduit parfois à des ajustements du "total vendu" d'une année sur l'autre en cas d'annulation d'options.

La surface vendue cumulée sur l'ensemble des zones ne concerne que les zones en cours de commercialisation au 1er janvier de l'année.

SURFACE DISPONIBLE :

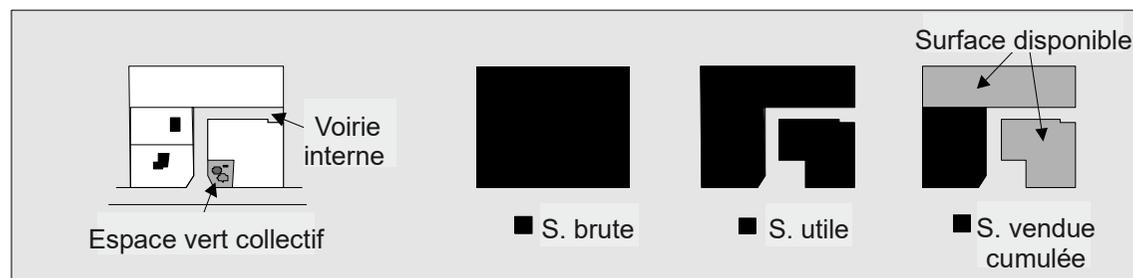
Partie de la surface utile non encore vendue par l'aménageur ni sous option.

On peut distinguer deux niveaux de disponibilité :

- **surface disponible équipée** : c'est-à-dire prête à recevoir la construction de l'acquéreur,

- **réserve non équipée** : l'aménageur a acquis ou est en voie d'acquisition des terrains et les équipements publics sont en projet ou en cours (voirie, réseaux d'assainissement,...).

EXEMPLE:



Observations :

La surface utile n'est pas renseignée lorsqu'il s'agit d'une zone en projet, ou d'une zone de fait qui ne comporte aucun terrain nouveau de vendu depuis son apparition et dont la surface disponible n'est pas équipée.

Les chiffres de l'évolution des différentes surfaces au 1er janvier de chaque année intègrent la disparition des zones entièrement commercialisées et l'apparition des zones créées au cours de l'année précédente.

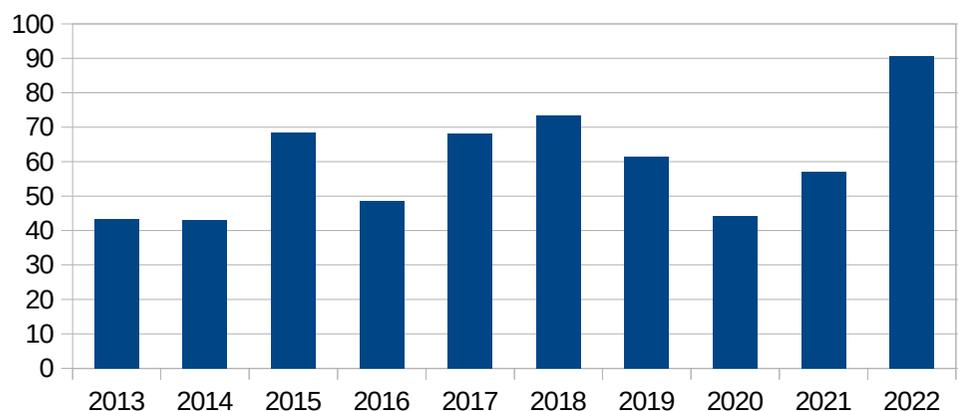
Des variations négatives significatives peuvent donc être conditionnées par la disparition de zone(s) importante(s) en superficie (brute, utile et vendue cumulée) non compensée par les zones créées.

Situation des zones d'activités au 1^{er} janvier 2023 pour le Maine-et-Loire et évolution des ventes au cours des 3 dernières années

Maine -et-Loire	Surface en ha (01/01/2023)		Evolution des surfaces vendues au cours des 3 dernières années (en ha)			Surface utile cédée (depuis création)		Surface disponible équipée	Réserve non équipée
	brute	utile	2020	2021	2022	en ha	%	en ha	en ha
	3 984,4	3 092,2	44,4	57,0	90,7	2 284,0	74 %	670,3	232,6

Rappel de l'évolution des ventes et des surfaces disponibles au cours des 10 dernières années

Evolution des surfaces vendues (ha) dans le Maine-et-Loire sur 10 ans

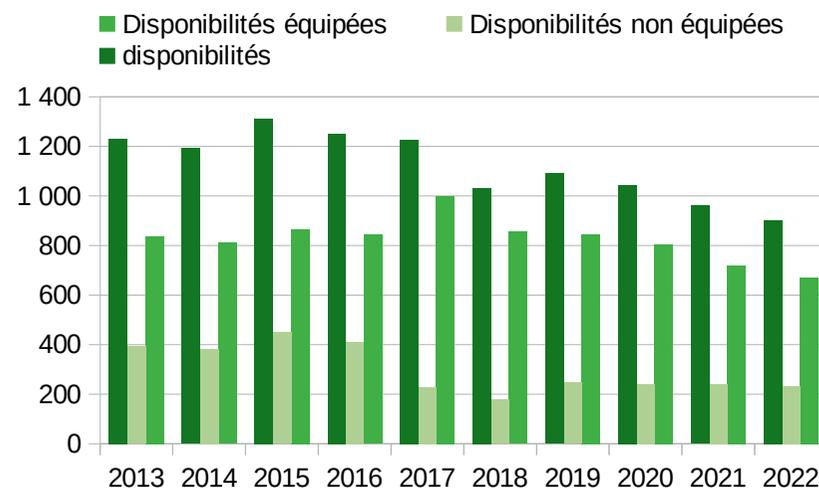


Les surfaces vendues en 2022 atteignent **90,7 hectares (ha)**. Elles sont en **nette augmentation**, avec **+ 33,7 ha de surfaces vendues par rapport à 2021 (57 ha)**.

Au 01/01/2023, la surface utile totale des ZAE du département représente 3 092 ha, dont 74 % ont été vendues depuis leurs créations.

Il reste **903 ha de surfaces disponibles (équipées et non équipées)** à commercialiser dans le département.

Evolution des surfaces (en ha) disponibles équipées et non équipées dans le Maine-et-Loire sur 10 ans



👉 Le rythme moyen de commercialisation sur 10 ans est de **59 ha / an**.

👉 Au rythme moyen de ces 10 dernières années, **15 ans** seront nécessaires pour vendre les **903 ha de surfaces disponibles restantes**.

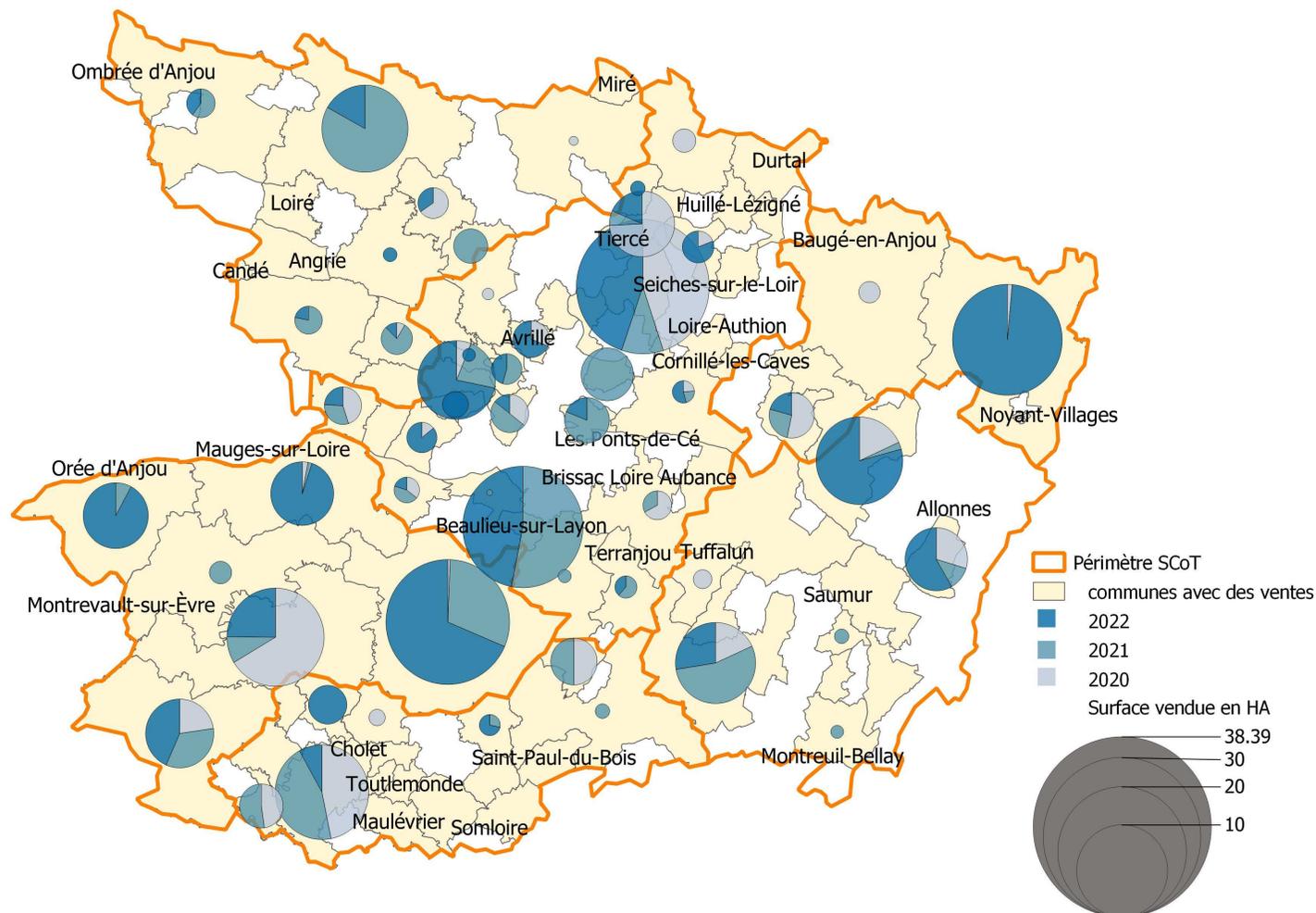
Les ventes sur 3 ans (2020 à 2022)

Les surfaces vendues par commune dans les zones d'activités sur les 3 dernières années

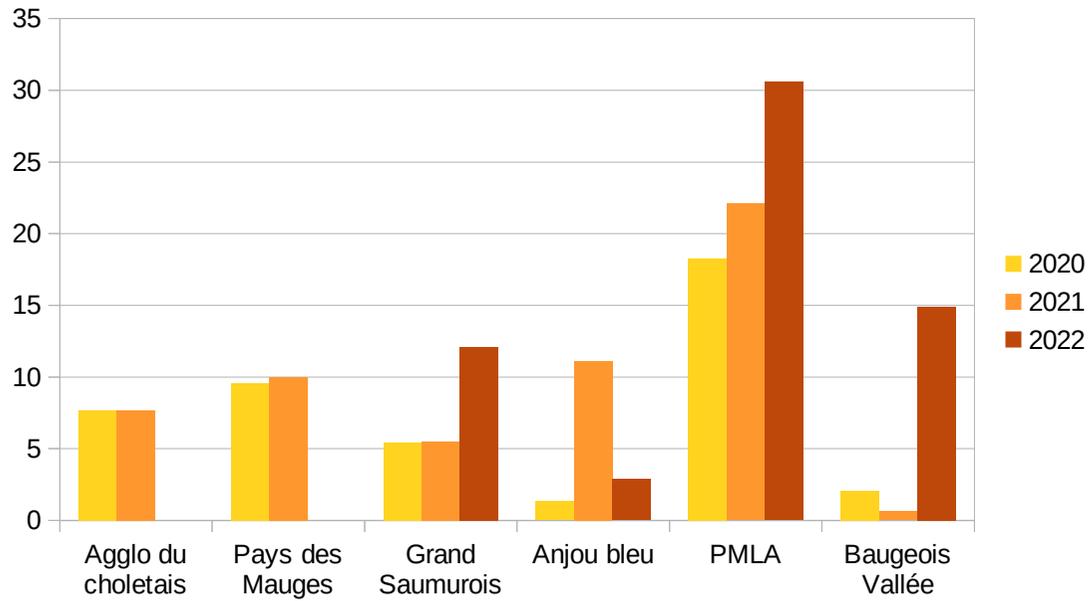
Sur les trois dernières années près de **192 ha** ont été effectivement vendus soit une **moyenne annuelle de 64 ha**.

Sur cette période, la répartition des ventes est la suivante :

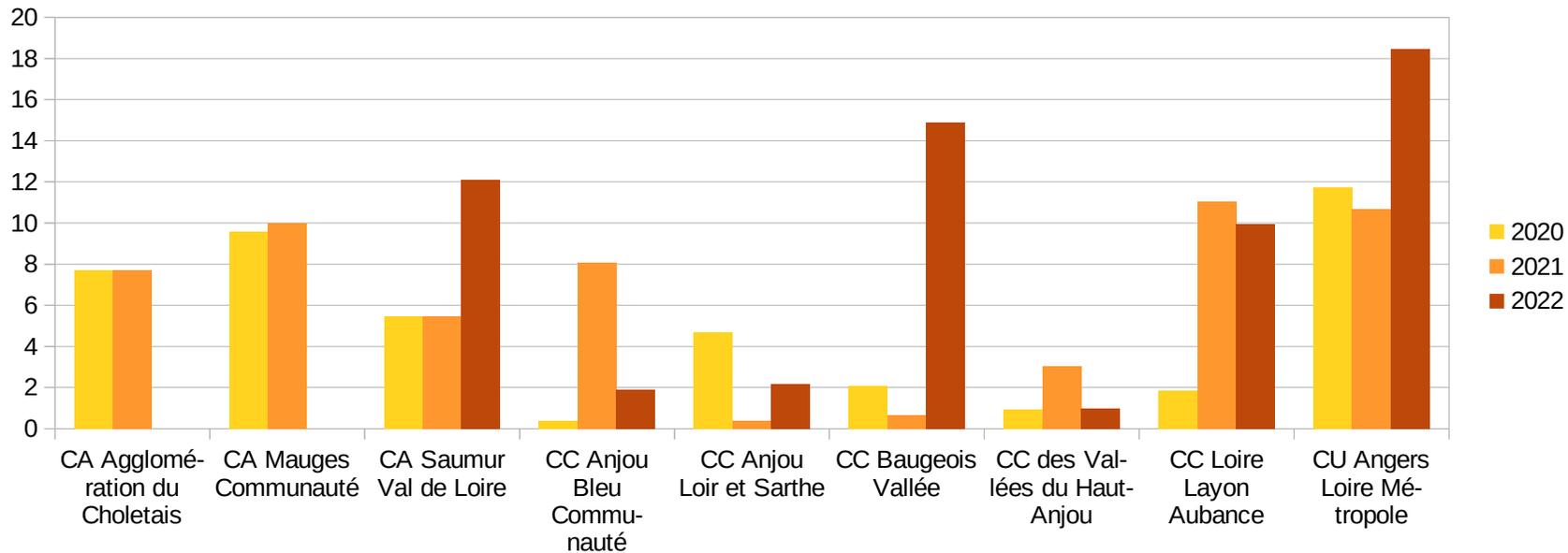
- 37 % pour le **ScoT du Pôle Métropolitain Loire Angers**
- 10 % pour le **ScoT de l'Agglomération du Choletais**
- 8 % pour le **ScoT de Anjou Bleu**
- 24 % pour le **ScoT du Pays des Mauges**
- 12 % pour le **ScoT du Grand Saumurois**
- 9 % pour le **ScoT du Pays des Vallées d'Anjou**



Evolution des surfaces vendues (ha) par SCoT sur 3 ans



Les surfaces (ha) vendues par EPCI dans les zones d'activités sur les 3 dernières années



Les disponibilités sur les 3 dernières années

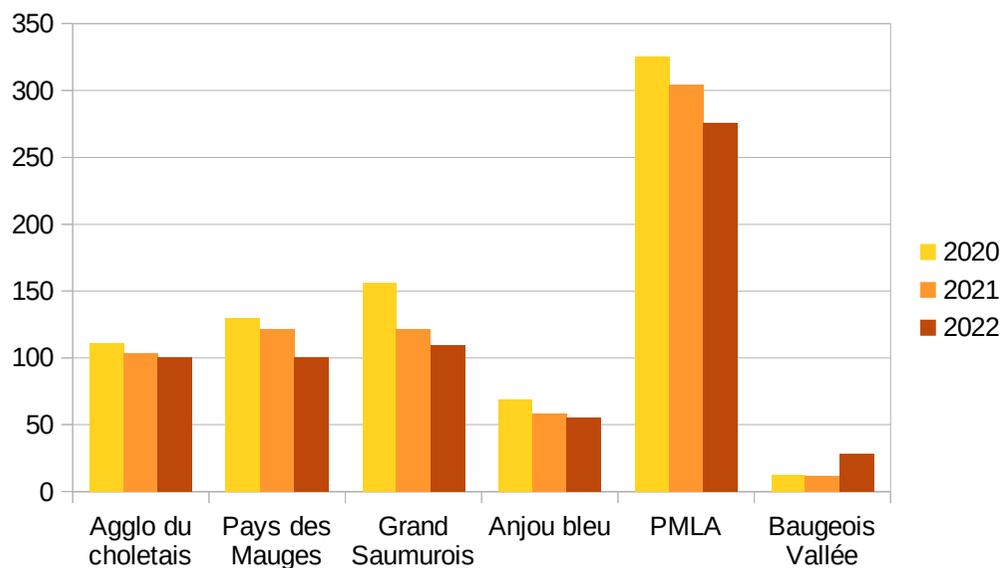
La tendance générale est à une baisse progressive des disponibilités foncières (depuis 10 ans).

Les **surfaces disponibles équipées sont en diminution** sur l'ensemble des ScoT, et en hausse sur le ScoT Pays des Vallées d'Anjou.

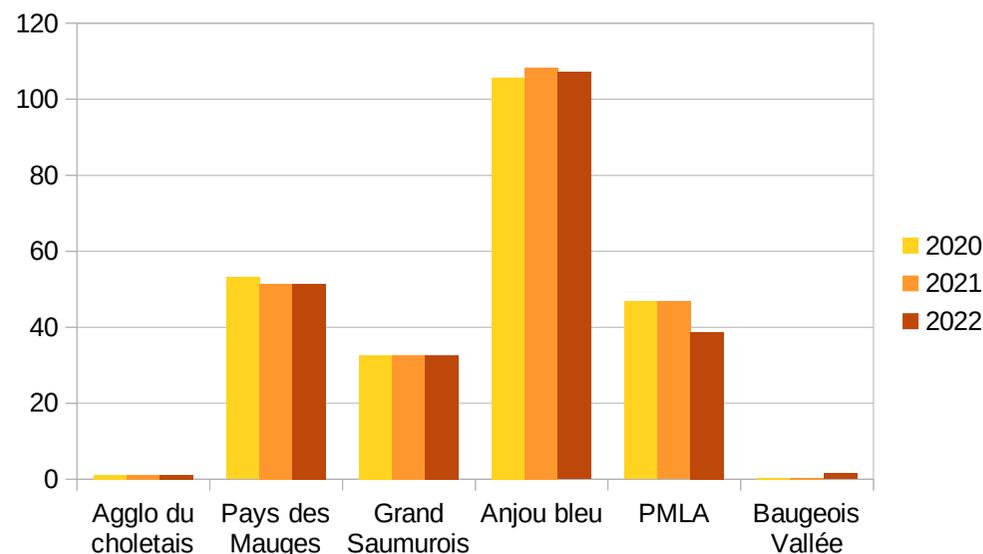
Les **surfaces disponibles non équipées** ont des évolutions diverses selon les ScoT. Elles sont globalement stables, et plutôt en baisse sur le Pôle métropolitain Loire Angers.

A noter que : il n'y a presque plus de surface disponible non équipées dans le SCoT du pays des Vallées d'Anjou (1,5 ha), ni dans le SCoT de l'agglomération du Choletais (1 ha), au bénéfice des surfaces disponibles équipées.

Evolution des surfaces disponibles équipées par SCoT sur 3 ans



Evolution des surfaces disponibles non équipées par SCoT sur 3 ans



SCoT de l'Anjou Bleu (2 EPCI, 27 communes)

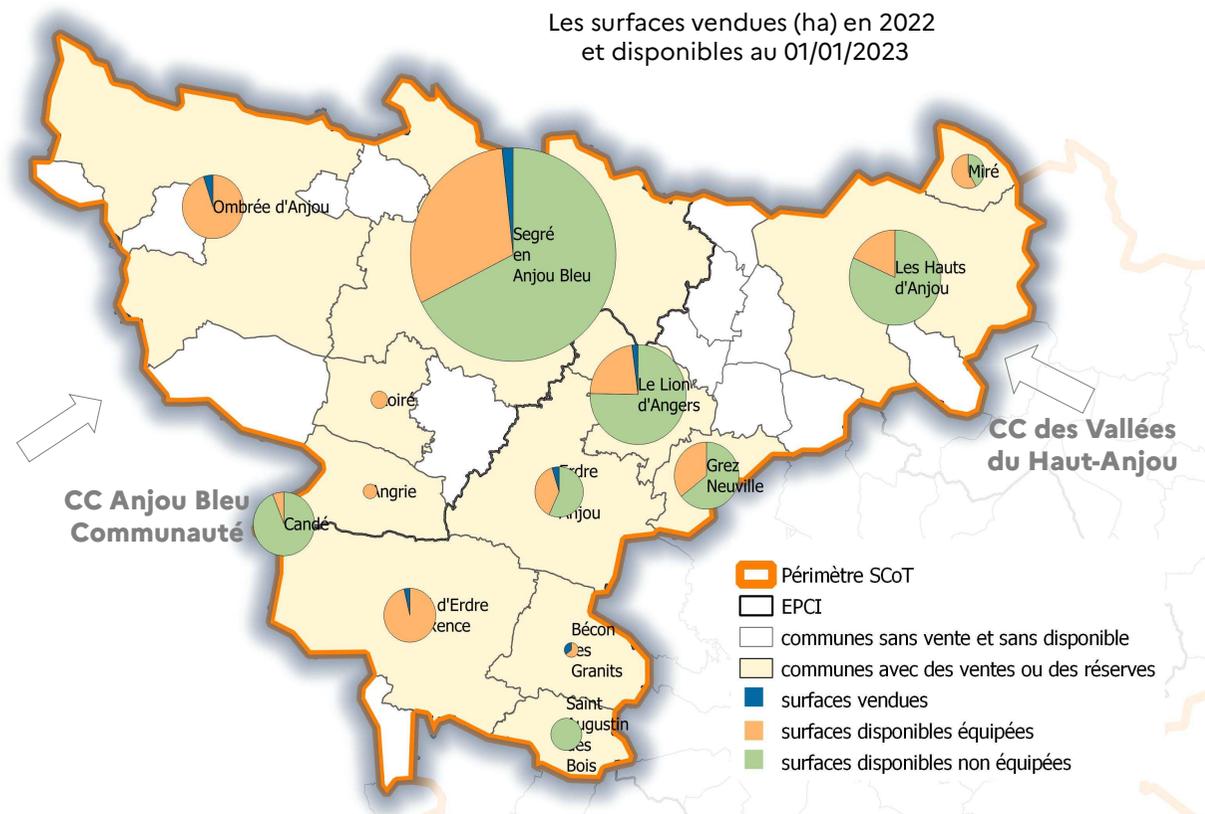
6 communes ont réalisé des ventes en 2022, représentant 2,9 ha, soit 3 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

Au 1^{er} rang : Segré-en-Anjou-Bleu avec 1,5 ha vendus.

Ces 3 dernières années sur le territoire du SCoT, un total cumulé de 15,3 ha a été vendu, soit une moyenne de 5,1 ha par an qui correspond à 8 % des ventes du département.

Une chute des ventes est observée par rapport à la reprise de 2021.

En janvier 2023, sur le SCoT, il reste en disponibilités équipées et non équipées 162,6 ha [55,47 ha équipées], soit 18 % du département, réparties sur 13 communes, dont 10 détiennent moins de 6 ha.



Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (ha) pour le SCoT de l'Anjou Bleu



Evolution des surfaces (ha) par EPCI sur 3 ans

CC Abjou Bleu communauté	2020	2021	2022
Vendues	0,4	8,06	1,91
disponibles équipées	47,37	37,84	35,93
disponibles non équipées	80	66,93	66,93

CC des Vallées du Haut-Anjou	2020	2021	2022
Vendues	0,93	3,06	0,97
disponibles équipées	21,25	20,24	19,54
disponibles non équipées	25,59	41,44	40,18

SCoT Agglomération du Choletais (1 EPCI, 26 communes)

Les surfaces vendues (ha) en 2022 et disponibles au 01/01/2023

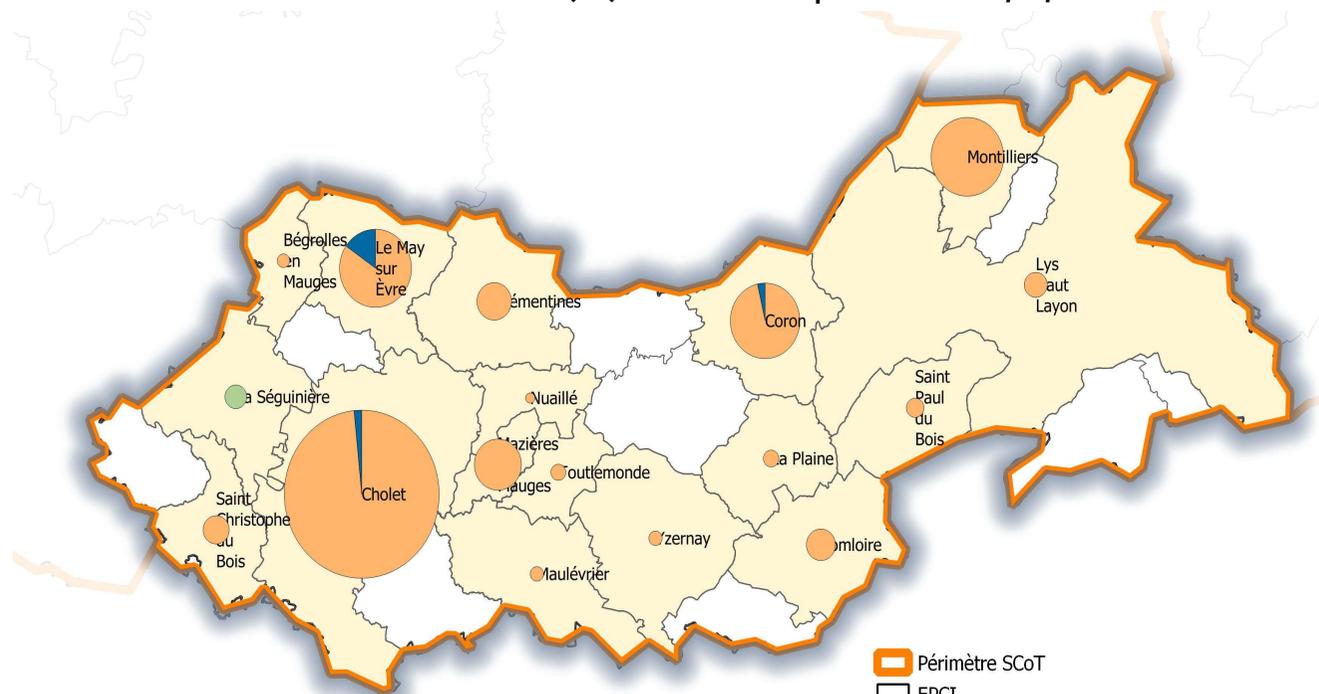
3 communes ont réalisé des ventes en 2022, représentant 3 ha, soit 3 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

Le total des ventes sur 3 ans est de 18,4 ha (moyenne de 6,1 ha/an).

Les disponibilités équipées et non équipées sont réparties sur 17 communes et offrent 101,5 ha [100,42 ha équipées] représentant 11 % du stock du département.

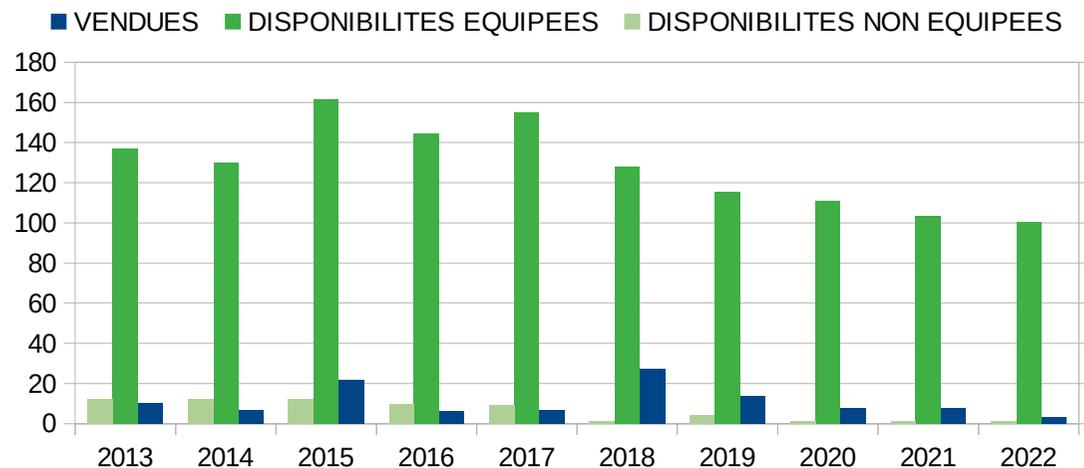
2 communes disposent de surfaces supérieures à 10 ha :

- Cholet (52,9 ha)
- Montilliers (10,5 ha)



- ▭ Périmètre SCoT
- ▭ EPCI
- ▭ communes sans vente et sans disponible
- ▭ communes avec des ventes ou des réserves
- surfaces vendues
- surfaces disponibles équipées
- surfaces disponibles non équipées

Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (ha) pour le SCoT de l'Agglomération du Choletais



SCoT du Grand Saumurois (1 EPCI, 45 communes)

Les surfaces vendues (ha) en 2022 et disponibles au 01/01/2023

3 communes ont réalisé des ventes en 2022 soit 12,8 ha, représentant 13 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

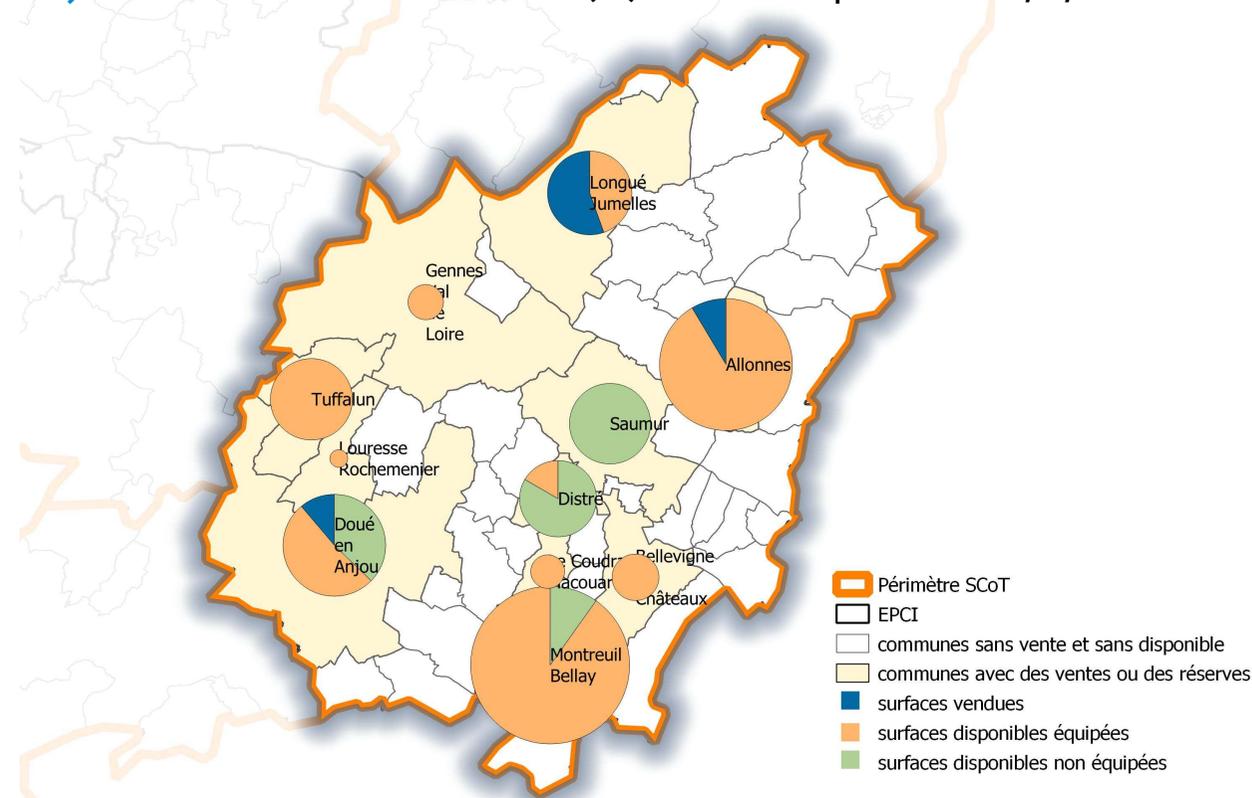
Longué Jumelles avec 7,2 ha vendus, Allonnes 2,7 ha et Doué en Anjou 2,1 ha.

Les disponibilités sont réparties sur 11 communes.

Elles offrent 142,3 ha [109,7 ha équipées] concentrant ainsi 16% des disponibilités du département.

A noter que 5 communes disposent d'une surface disponible (équipée et/ou non équipée) au 01/01/23 supérieure à 10 ha :

- Montreuil-Bellay : 46 ha
- Doué-en-Anjou : 9,9 ha
- Allonnes : 29,5 ha
- Tuffalun : 12,3 ha
- Saumur : 12 ha (non équipées)



Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (ha) pour le SCoT du Grand Saumurois



SCoT de Baugeois Vallée

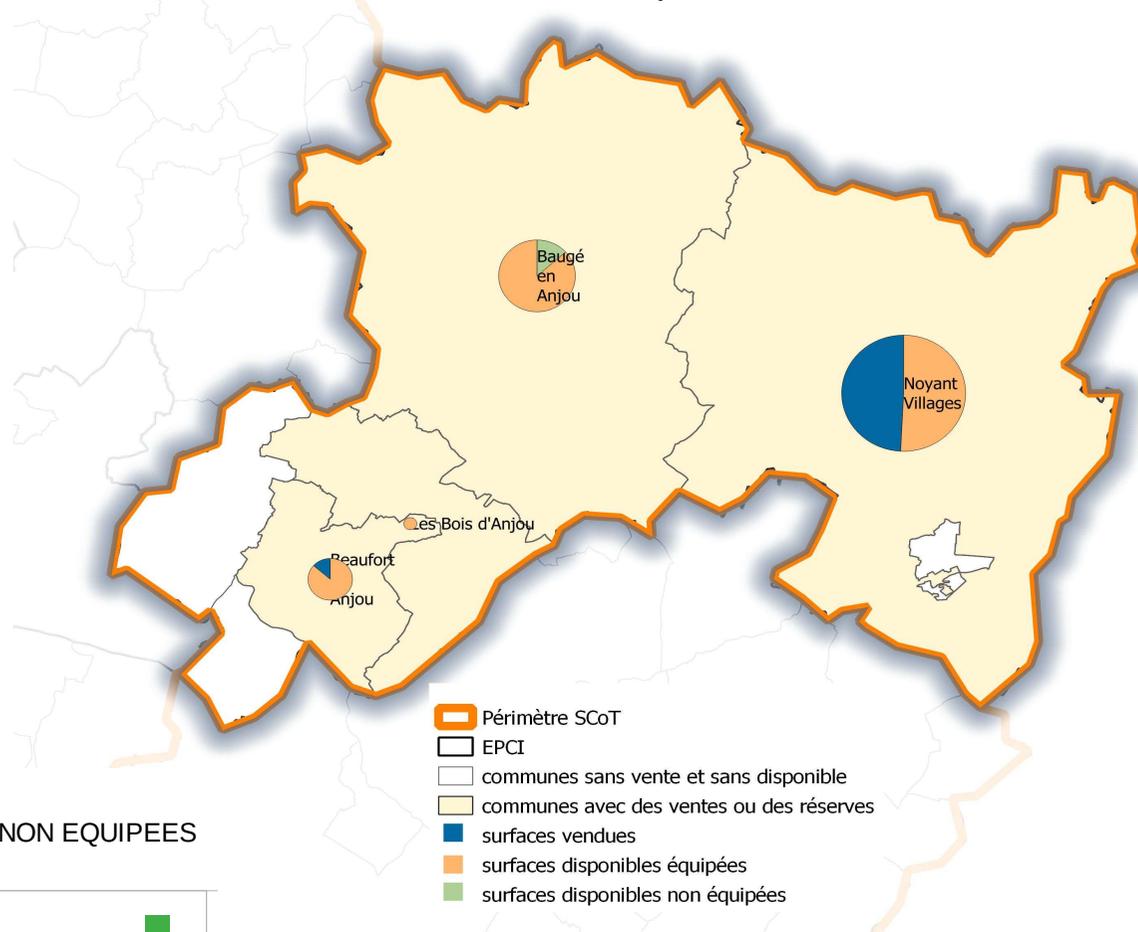
(1 EPCI, 7 communes)

Les ventes réalisées en 2022 par les communes de Beaufort-en-Anjou et Noyant-Villages représentent 14,9 ha, soit 16 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

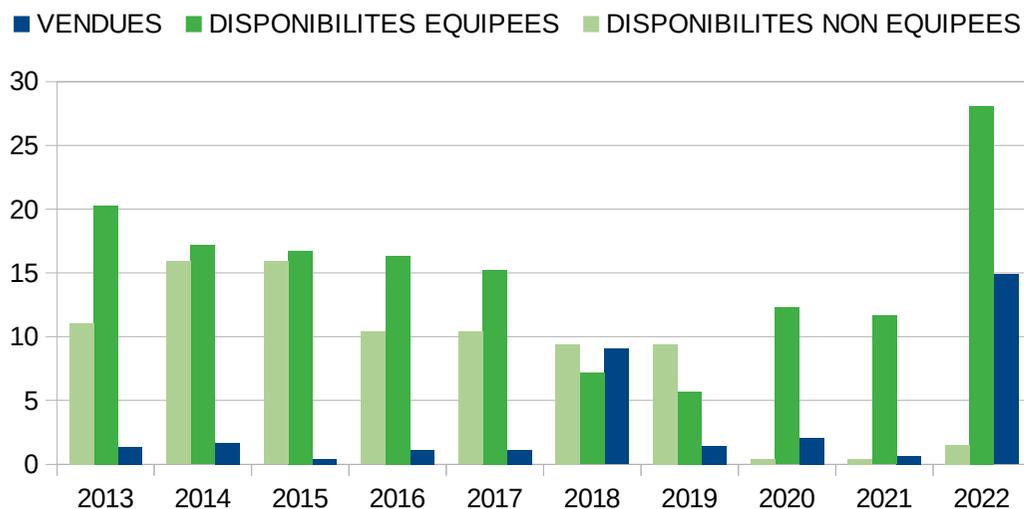
Les disponibilités sont réparties sur 4 communes qui offrent 29,6 ha concentrant ainsi 3 % des disponibilités du département.

La commune de Noyant-Villages avec 14,8 ha, détient la majorité du stock du secteur.

Les surfaces vendues (ha) en 2022 et disponibles au 01/01/2023



Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (ha) pour le SCoT de Baugeois Vallée



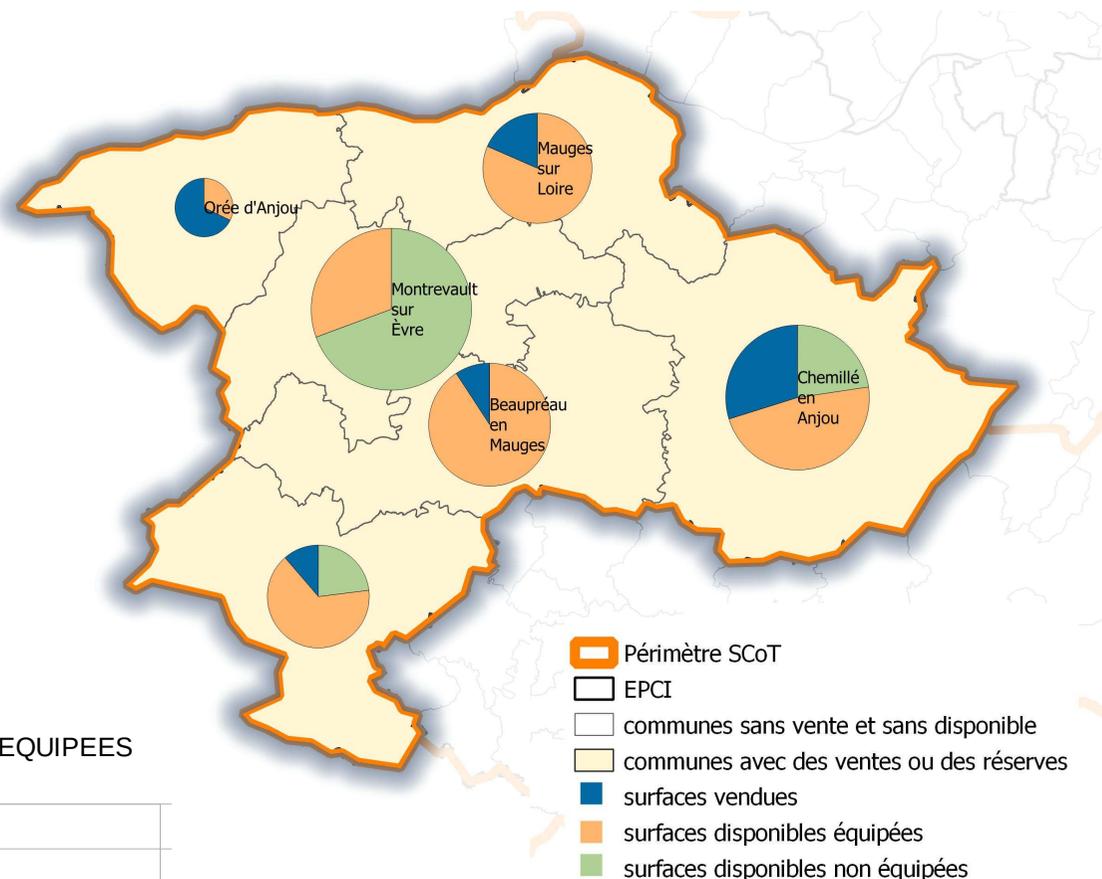
SCoT du Pays des Mauges (1 EPCI, 6 communes)

5 communes ont réalisé des ventes en 2022 pour 27,2 ha, représentant **30 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire**. Les communes de Chemillé-en-Anjou (12,3 ha) et de Mauges-sur-Loire (4,6 ha) représentent l'essentiel des ventes. Montrevault-sur-Èvre n'a pas effectué de vente.

Les disponibilités sont réparties sur **6 communes** qui offrent **152,2 ha [100,72 ha équipées]** (soit une moyenne de 25 ha par commune) concentrant ainsi **17% des disponibilités du département**.

La commune d'Orée-d'Anjou est la seule à avoir une offre de surface disponible inférieure à 10 ha.

Les surfaces vendues (ha) en 2022 et disponibles au 01/01/2023



Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (en ha) pour le SCoT du Pays des Mauges



SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers (3 EPCI, 65 communes)

En 2022, 17 communes ont réalisé des ventes ce qui représente 30,6 ha, soit 34 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

Au total sur les 3 dernières années, 70,9 ha ont été vendus sur le territoire du SCoT Pôle Métropolitain Loire Angers. Le rythme de commercialisation moyen est de 23,6 ha par an.

Les disponibilités de l'ensemble des communes représentent un total de 314,2 ha, soit 35 % des disponibilités du département. Elles sont réparties comme suit :

- 275,5 ha en surfaces équipées
- 38,7 ha en surfaces non équipées.

3 communes offrent une surface disponible supérieure à 25 ha :

- Tiercé (64,8 ha)
- Marcé (37 ha)
- Saint-Léger-de-Linières (26 ha)

Evolution des surfaces (ha) par EPCI sur 3 ans

EPCI	2020	2021	2022
Angers Loire Métropole			
vendues	11,72	10,66	18,46
disponibles équipées	131,84	121,18	102,72
non équipées			
Anjou Loir et Sarthe			
vendues	4,69	0,38	2,18
disponibles équipées	136,94	137,64	135,46
non équipées	7,86	7,86	7,86
Loire Layon Aubance			
vendues	1,85	11,06	9,94
disponibles équipées	56,59	45,4	37,69
non équipées	38,86	38,86	30,91

Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (ha) pour le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers



Cité administrative
15bis, rue Dupetit Thouars
49 047 ANGERS CEDEX 01
téléphone 02 41 86 65 00
télécopie 02 41 86 82 76

site internet : www.maine-et-loire.gouv.fr

Service Urbanisme et Aménagement et Risques
Unité Études, Aménagements, et Mobilités durables

e-mail : ddt-suar-etamo@maine-et-loire.gouv.fr