



**PRÉFET
DE MAINE-ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Observatoire des disponibilités foncières des Zones d'Activités

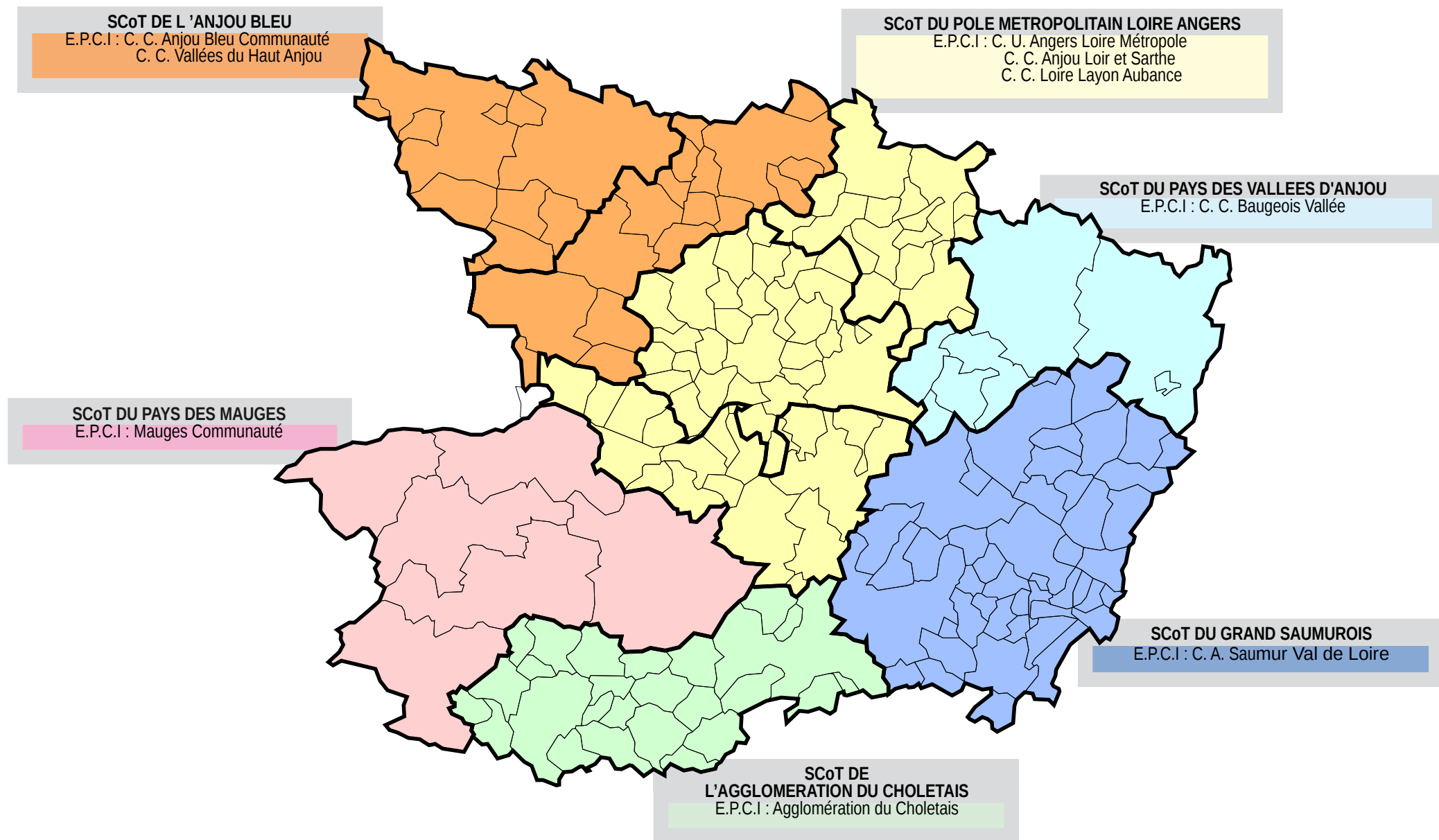
dans le Maine-et-Loire (49)

Situation
Au 1^{er} janvier 2022

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
Localisation des ZAE en cours de commercialisation	6
Répartition des ventes et évolutions sur 3 et 10 ans	7
Répartition des disponibilités et évolutions sur 3 et 10 ans	10
Pourcentage des ventes par rapport aux surfaces disponibles	12
Scot de l'Anjou Bleu	13
Scot de l'Agglomération du Choletais	15
Scot du Grand Saumurois	17
Scot du Pays des Vallées d'Anjou	19
Scot du Pays des Mauges	21
Scot du Pôle Métropolitain Loire Angers	23

Les 6 SCoT du département de Maine-et-Loire



Situation en Maine-et-Loire au 1er janvier 2022

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 01/01/2022 dans le département du 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 du Maine-et-Loire poursuit la collecte des informations nécessaires à la mise à jour annuelle de la base.

Le lecteur trouvera dans cet observatoire la liste par commune d'implantation de ces zones d'activités indiquant la taille et la superficie disponible au 1er janvier 2022.

Depuis fin 2019, la DDT a engagé une réflexion pour modifier les modalités d'enquête et de restitution pour les prochains millésimes. En 2023, les EPCI seront interrogées via une enquête numérique.

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 du Maine-et-Loire au cours du premier semestre de l'année 2021.

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 :

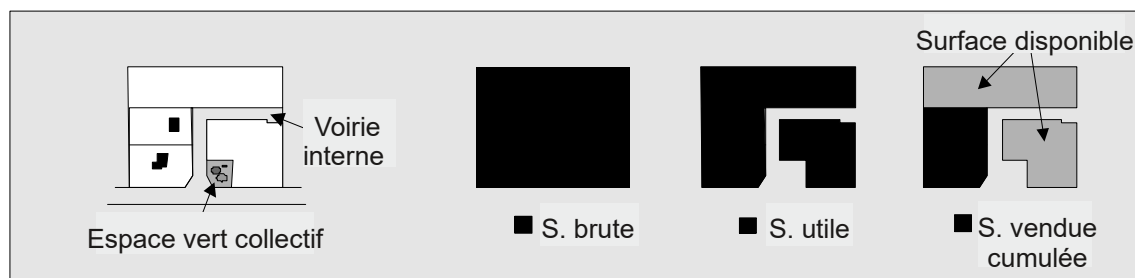
Partie de la surface utile non encore vendue par l'aménageur ni sous option.

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:



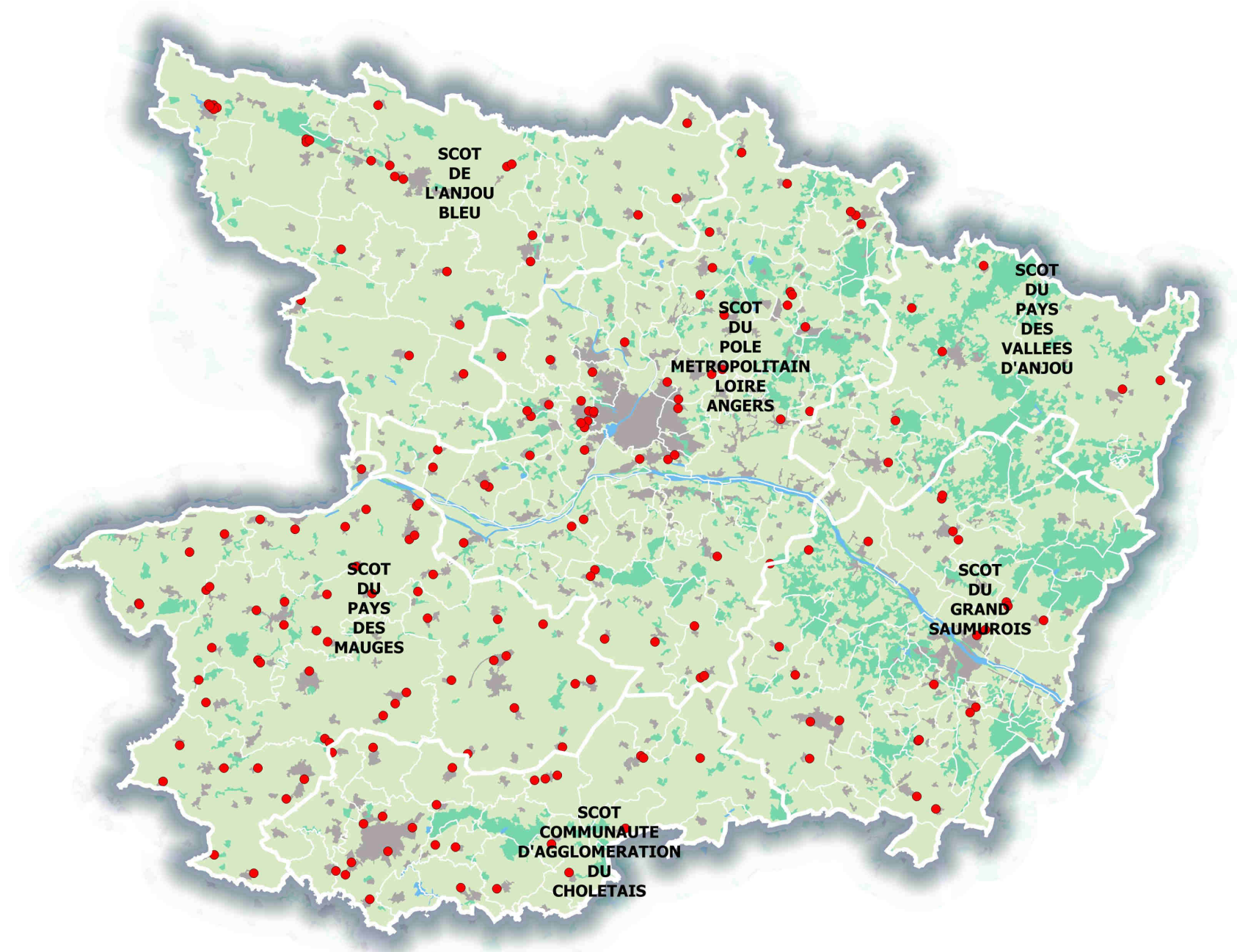
Observations :

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.

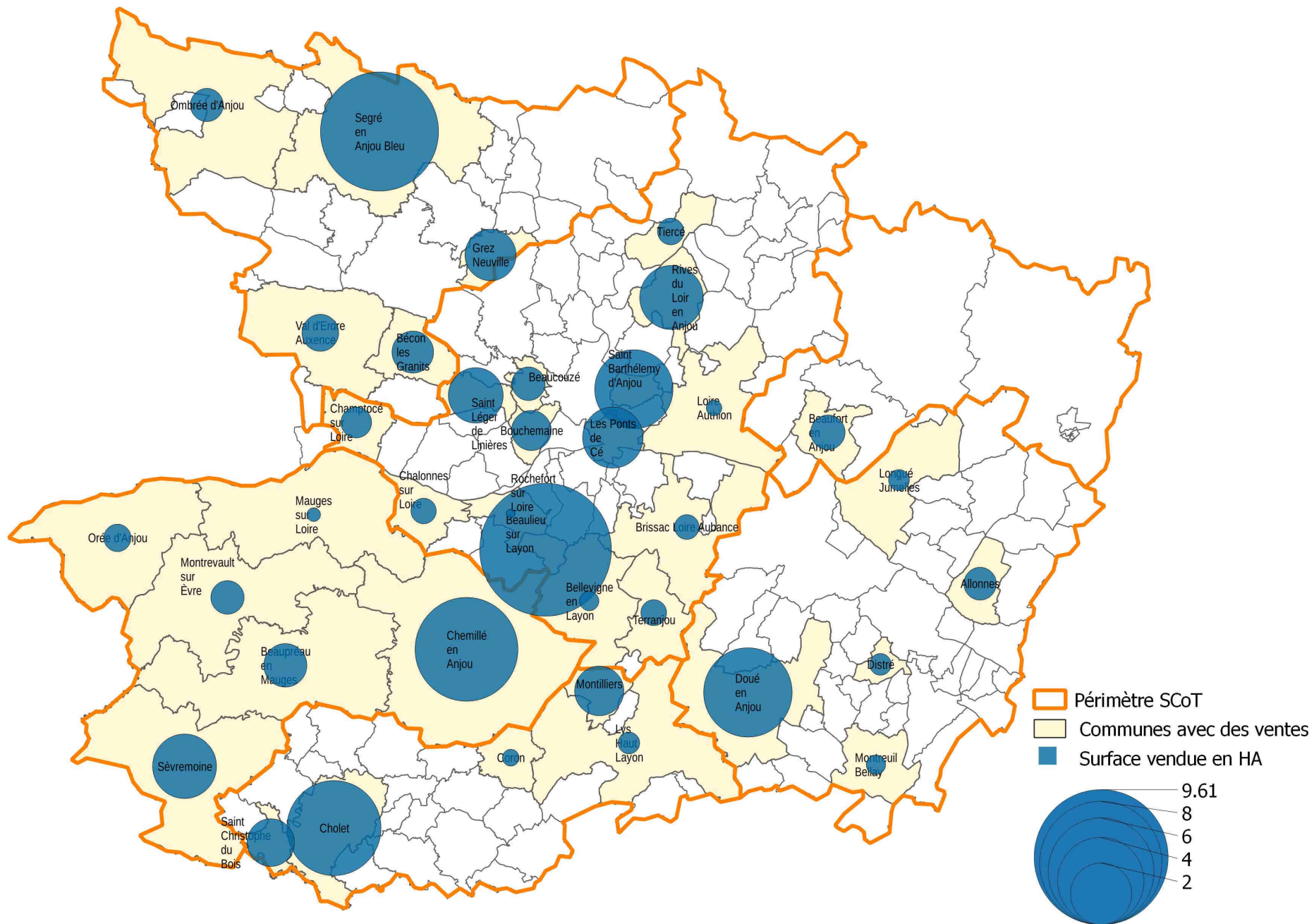
Des variations négatives significatives peuvent donc être conditionnées par la disparition de zone(s) importante(s) en superficie (brute, utile et vendue cumulée) non compensée par les zones créées.

Localisation des ZAE en cours de commercialisation



Les surfaces vendues par communes en 2021 dans le Maine-et-Loire

Les surfaces vendues en 2021 réparties sur **37 communes nouvelles** atteignent **57,01 hectares (ha)**.

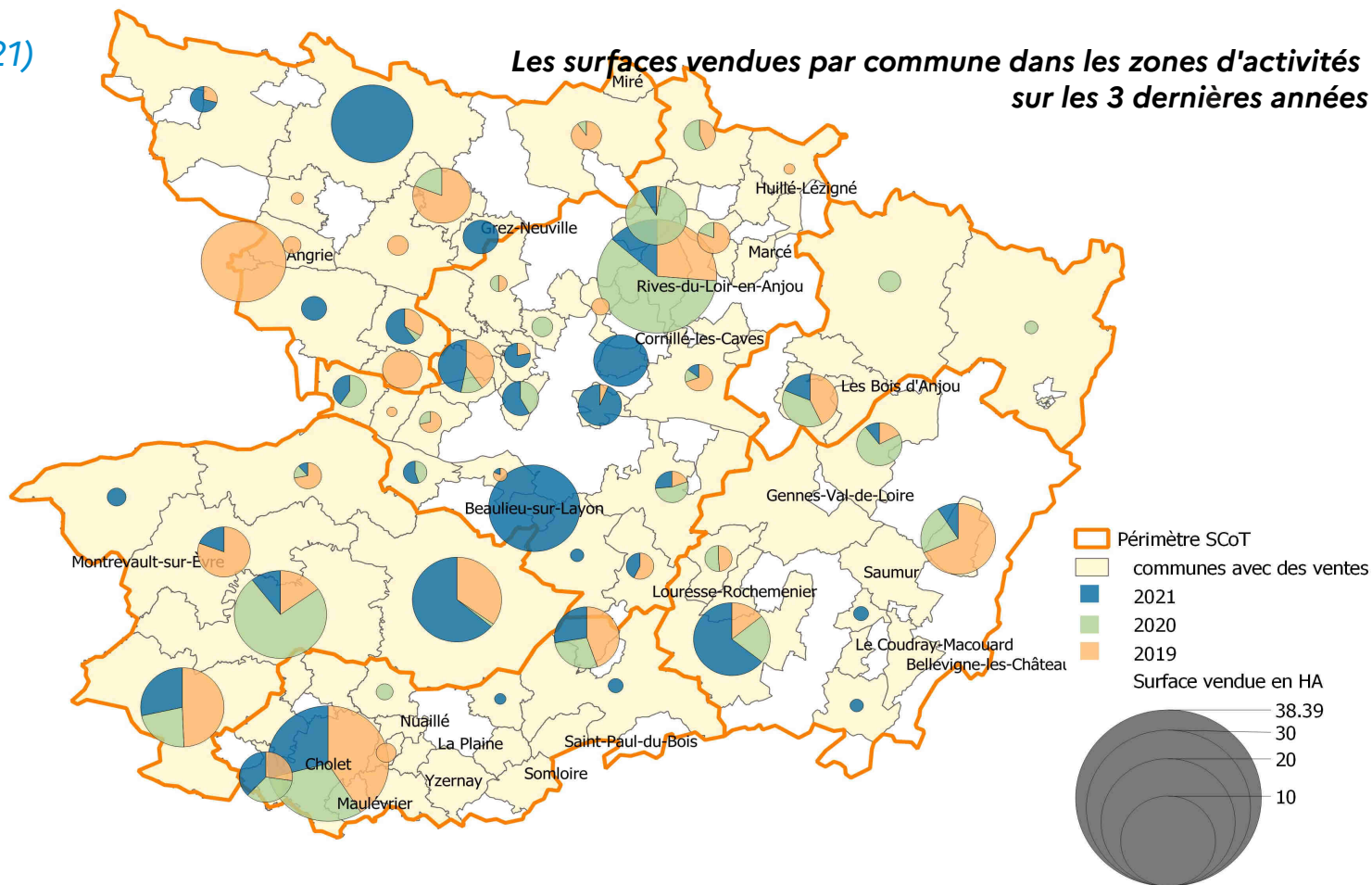


Les ventes sur 3 ans (2019 à 2021)

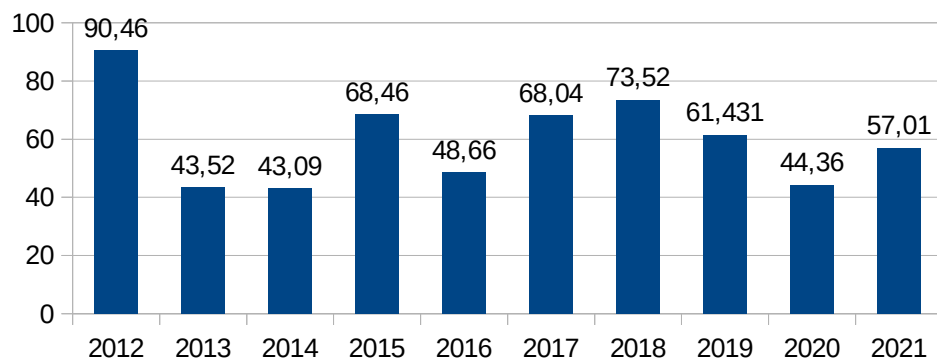
Sur les trois dernières années près de **162 ha** ont été effectivement vendus soit une **moenne annuelle de 54 ha**.

Les ventes se situent à :

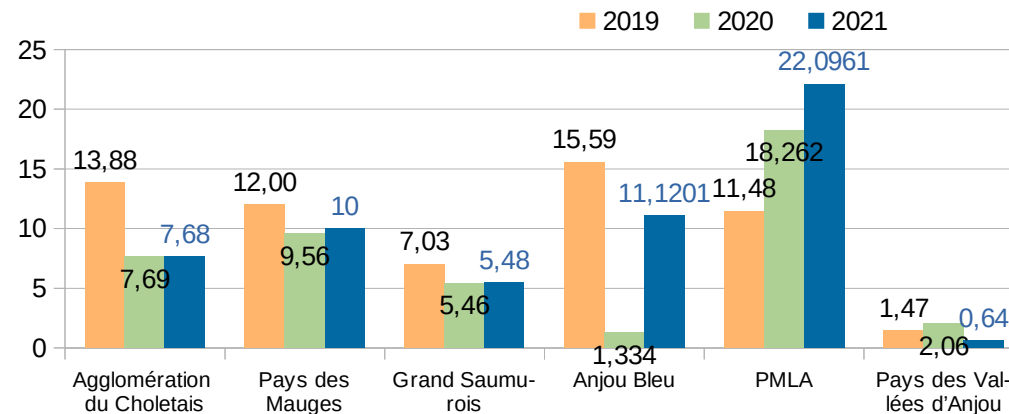
- 32% pour le **ScoT du Pôle Métropolitain Loire Angers**
- 18 % pour le **ScoT de l'Agglomération du Choletais**
- 17 % pour le **ScoT de Anjou Bleu**
- 19 % pour le **ScoT du Pays des Mauges**
- 11 % pour le **ScoT du Grand Saumurois**
- 3 % pour le **ScoT du Pays des Vallées d'Anjou**



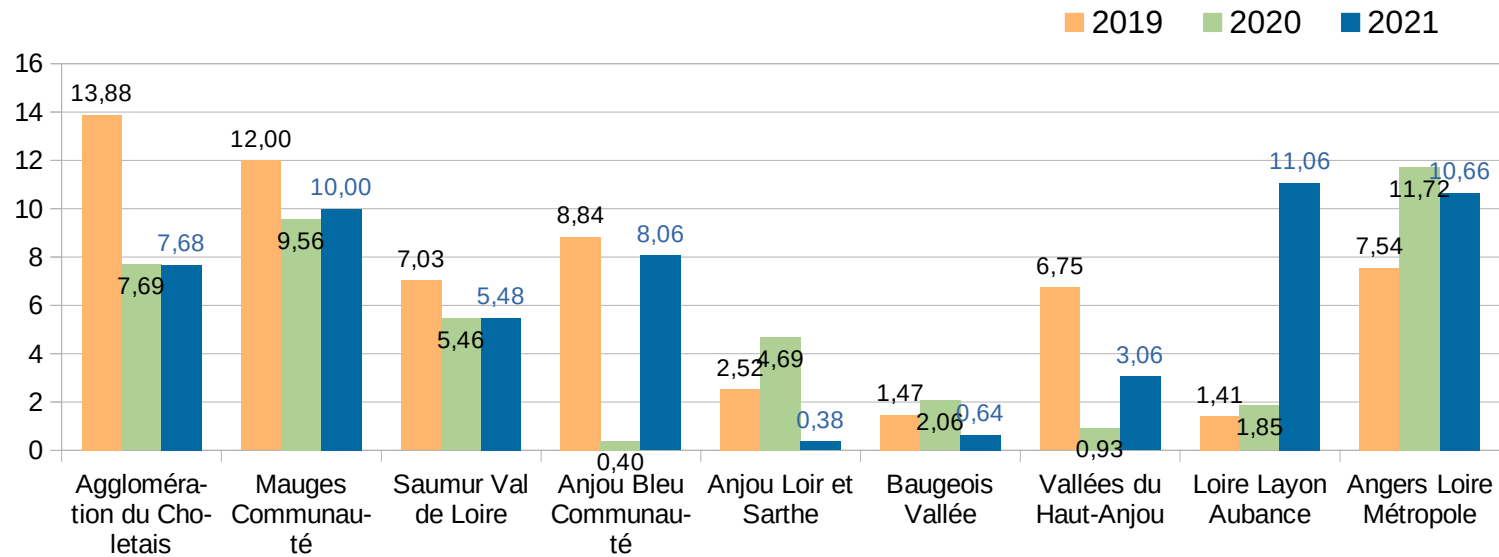
Evolution des surfaces vendues (ha) dans le Maine-et-Loire sur 10 ans



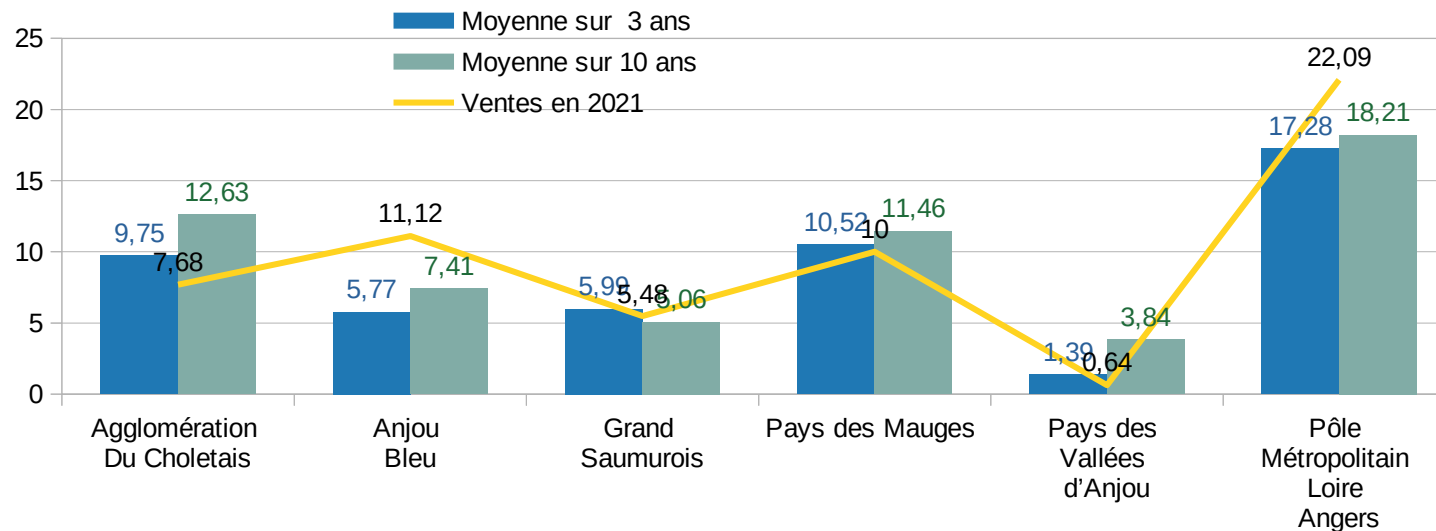
Evolution des surfaces vendues (ha) par Scot sur 3 ans



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



Moyenne des surfaces vendues (ha) par ScoT sur 3 et 10 ans



Les disponibilités au 1er janvier 2022

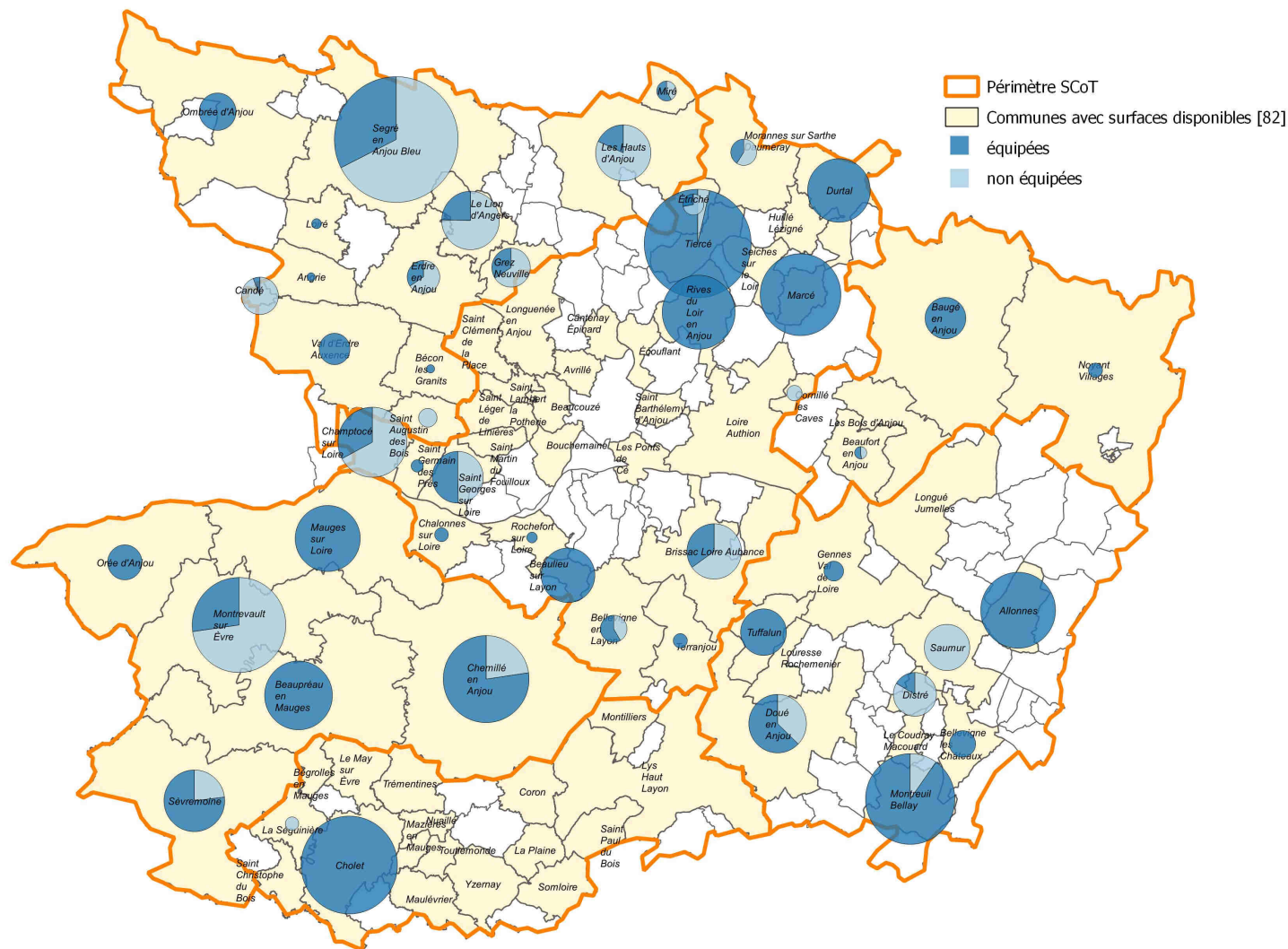
L'offre globale de surfaces disponibles atteint **961 ha** soit une diminution de 80 ha par rapport à l'année précédente.

Les **surfaces équipées** atteignent **720 ha** contre 804 ha au 1er janvier 2021. 78 communes proposent des surfaces équipées. Les communes dotées d'offres les plus importantes sont : Tiercé (63 ha), Cholet (53 ha), Montreuil-Bellay (41 ha) et Marcé (37 ha).

Les **surfaces non équipées** représentent **240 ha** contre 237 ha au 1er janvier 2021. La Séguinière Cornillé-les-Caves, Saint-Augustin-des-Bois et Saumur ne disposent que de surfaces non équipées. Une seule commune propose plus de 50 ha (Segré-en-Anjou-Bleu 59 ha).

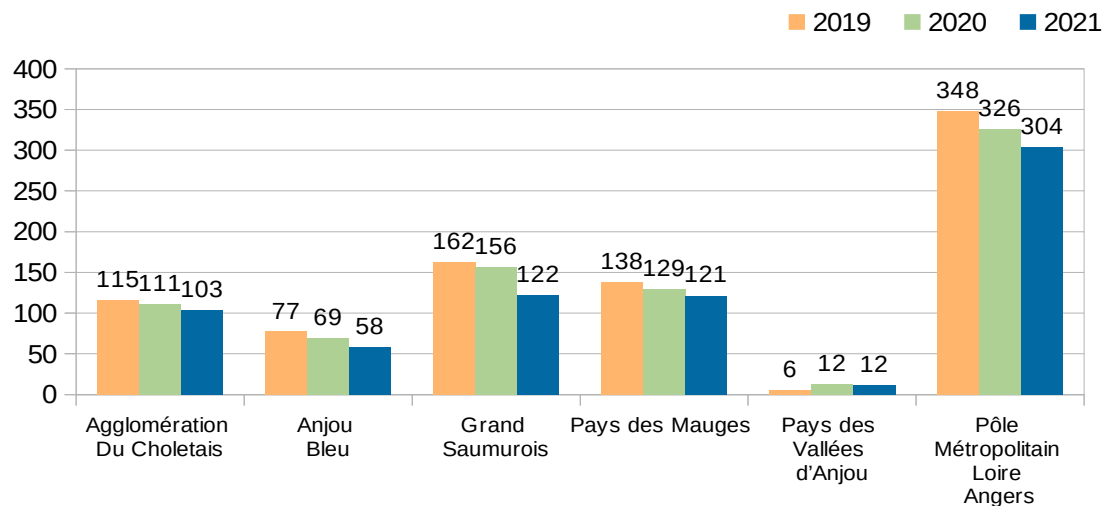
Au rythme moyen de consommation des 10 dernières années le stock de surfaces disponibles équipées équivaut à 13 années de vente (et 17 ans si on intègre les réserves non équipées).

Les surfaces disponibles (en ha) par commune dans les zones d'activités au 01/01/2022



Les disponibilités sur les 3 dernières années

Evolution des surfaces disponibles équipées par SCOt sur 3 ans



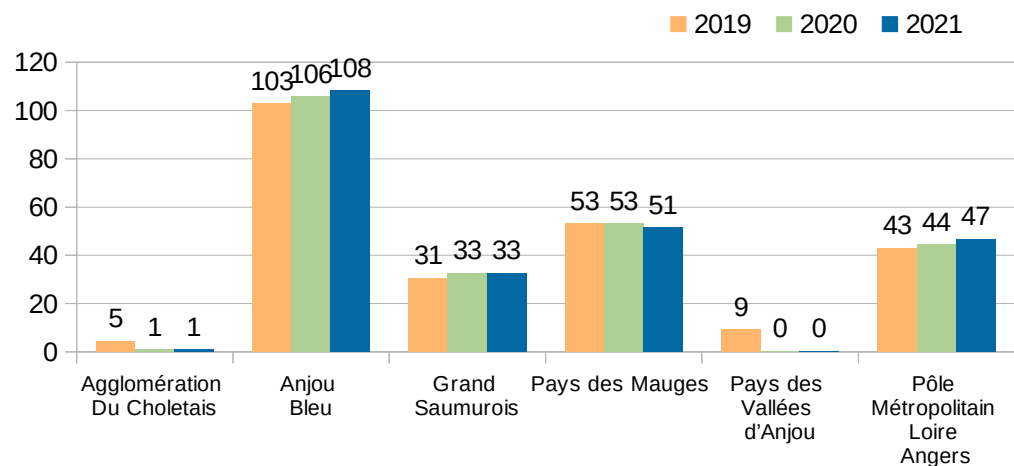
La tendance longue est à une diminution progressive des disponibilités foncières (depuis 10 ans).

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

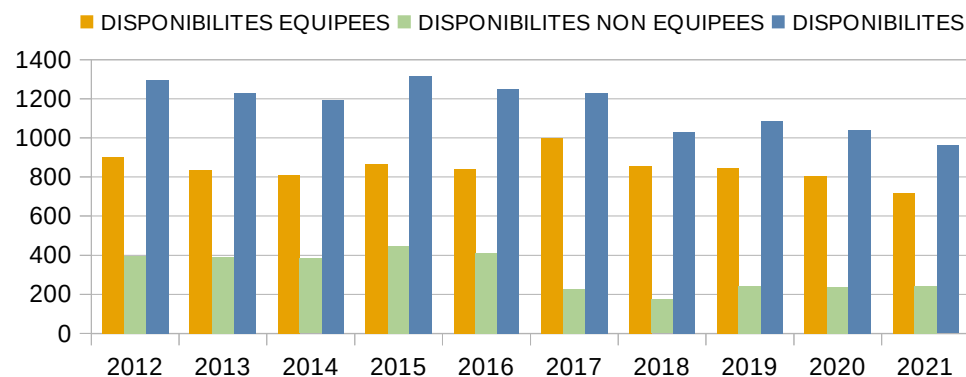
Les **surfaces disponibles non équipées** ont des évolutions diverses selon les SCOt. Elles sont en augmentation sur Anjou Bleu, et PMLA.

Il n'y a plus de surface disponible non équipées dans le SCOt du pays des Vallées d'Anjou, au bénéfice des surfaces disponibles équipées.

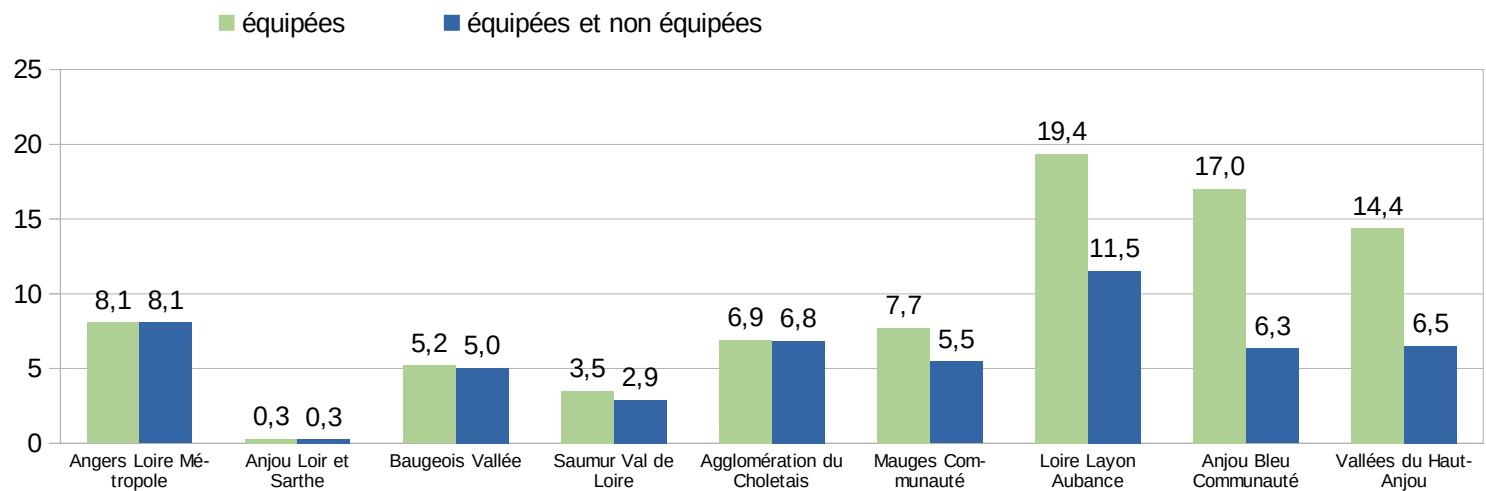
Evolution des surfaces disponibles non équipées par SCOt sur 3 ans



Evolution des surfaces disponibles équipées et non équipées dans le Maine-et-Loire sur 10 ans



Pourcentage des ventes par rapport aux surfaces disponibles équipées et non équipées



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

5 communes ont réalisées des ventes en 2021 soit **11,12 ha**, 20 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

Segré en Anjou Bleu avec 7,47 ha vendus pour la principale, et Grez Neuville 1,4 ha, Bécon les Granits avec 0,93 ha, Val d'Erdre Auxence 0,72 et Ombrée d'Anjou 0,59 ha.

28,03 ha vendus sur le SCoT de l'Anjou Bleu cumulées ces 3 dernières années soit une moyenne **9,35 ha par an** qui correspond à **17 %** des ventes du département.

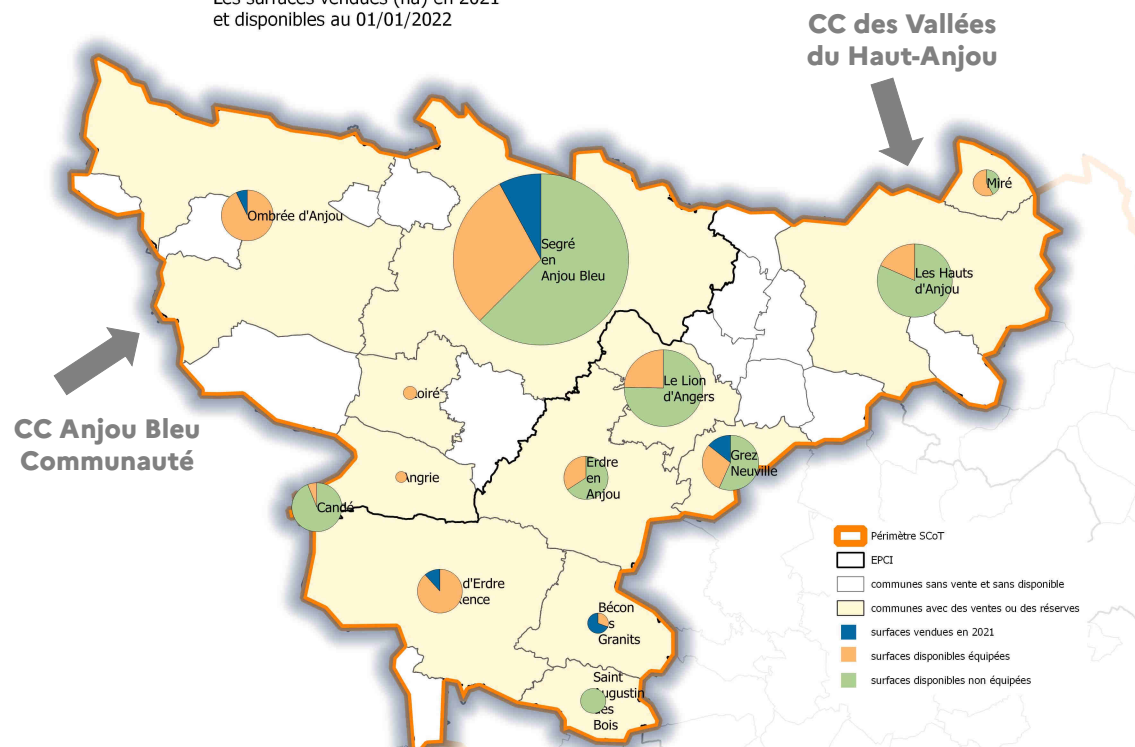
Une reprise des ventes est observée par rapport au creux de 2020 dû à la crise sanitaire.

En 2021, il reste en disponibilités équipées et non équipées **166 ha**, soit 17 % du département, réparties sur **13 communes**, dont 7 détiennent moins de 6 ha.

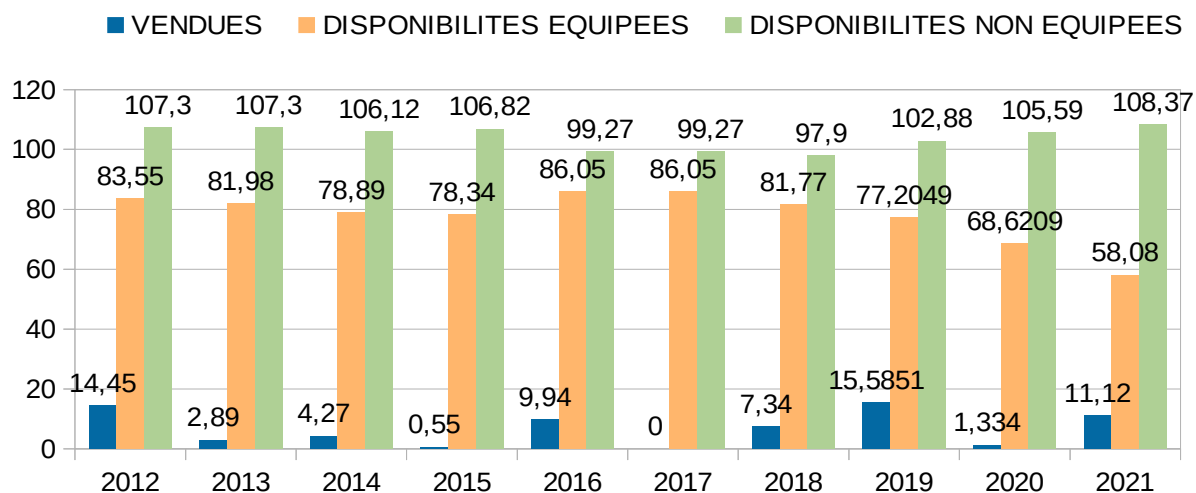
Segré en Anjou Bleu, le Lion d'Angers et les Hauts d'Anjou disposent de surfaces supérieures à 10 ha.

La surface disponible non équipée est en augmentation dans le SCoT de l'Anjou Bleu depuis 2018.

SCoT de l'Anjou Bleu
Les surfaces vendues (ha) en 2021
et disponibles au 01/01/2022



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

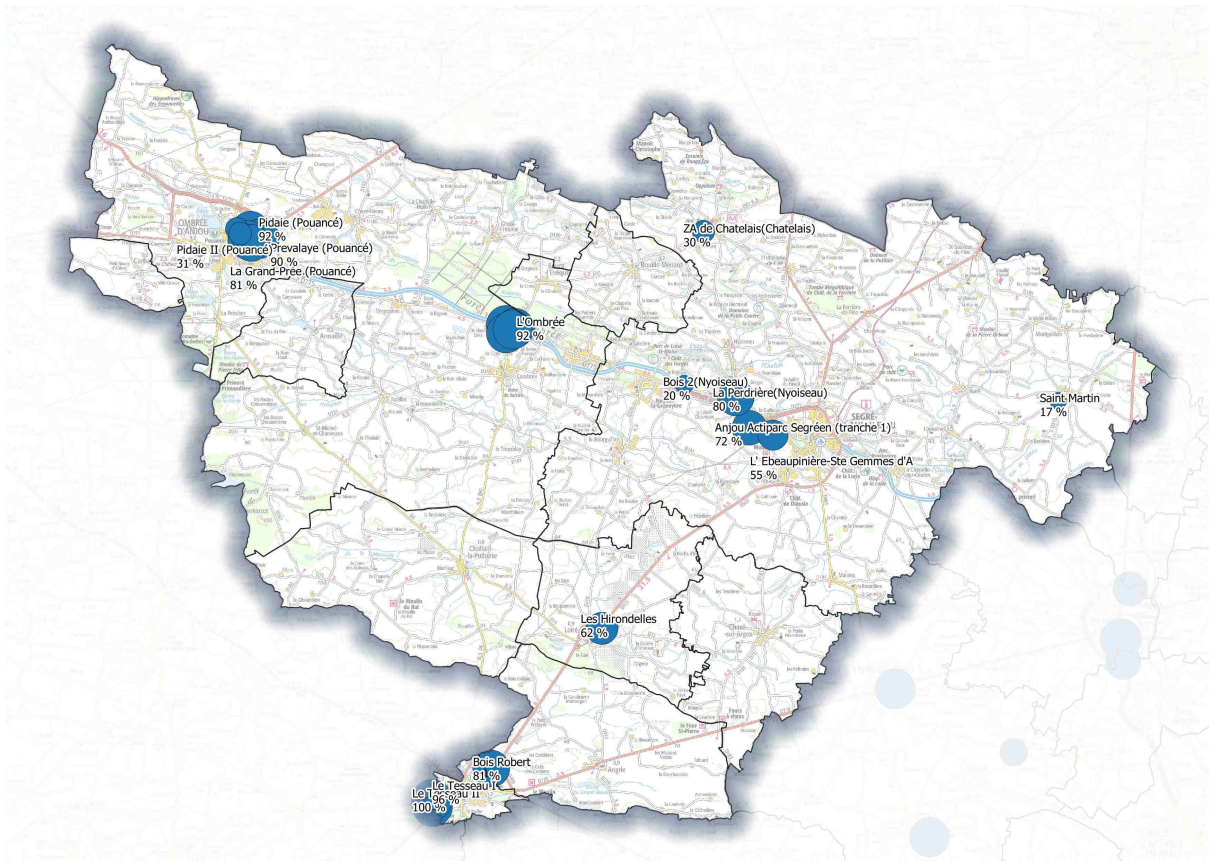


Evolution des surfaces (ha) par EPCI sur 3 ans

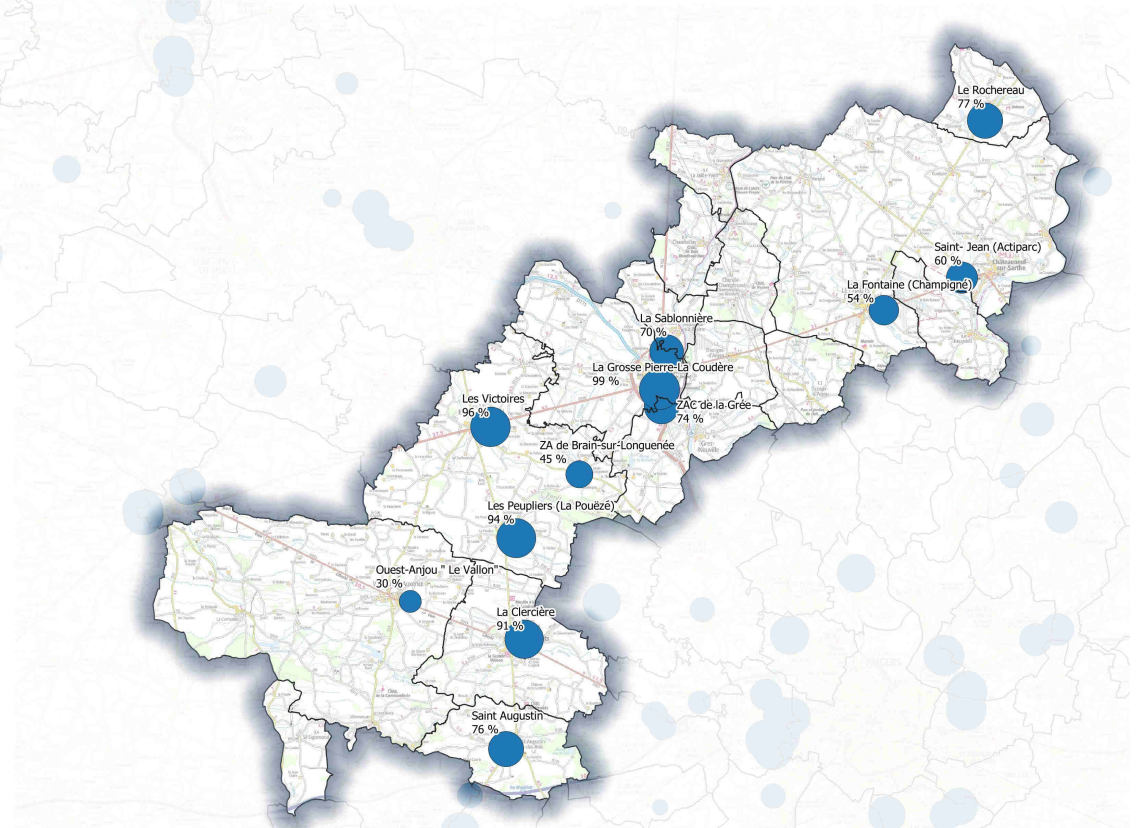
CC Anjou Bleu Communauté	2019	2020	2021
vendues	8,84	0,4	8,06
disponibles équipés	55,02	47,37	37,84
disponibles non équipés	79,29	80	66,93

CC des Vallées du Haut-Anjou	2019	2020	2021
vendues	6,74	0,93	3,06
disponibles équipés	22,18	21,25	20,24
non équipés	23,59	25,59	41,44

Localisation et taux d'occupation des ZAE pour la CC Anjou Bleu Communauté (en%)



Localisation et taux d'occupation des ZAE pour la CC des Vallées du Haut-Anjou (en%)



SCoT Agglomération du Choletais (1 EPCI, 26 communes)

5 communes ont réalisé des ventes en 2021 soit **7,68 ha**, **13 %** des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

La commune de Cholet a vendu 4,78 ha pour une surface disponible de 53,80 ha.

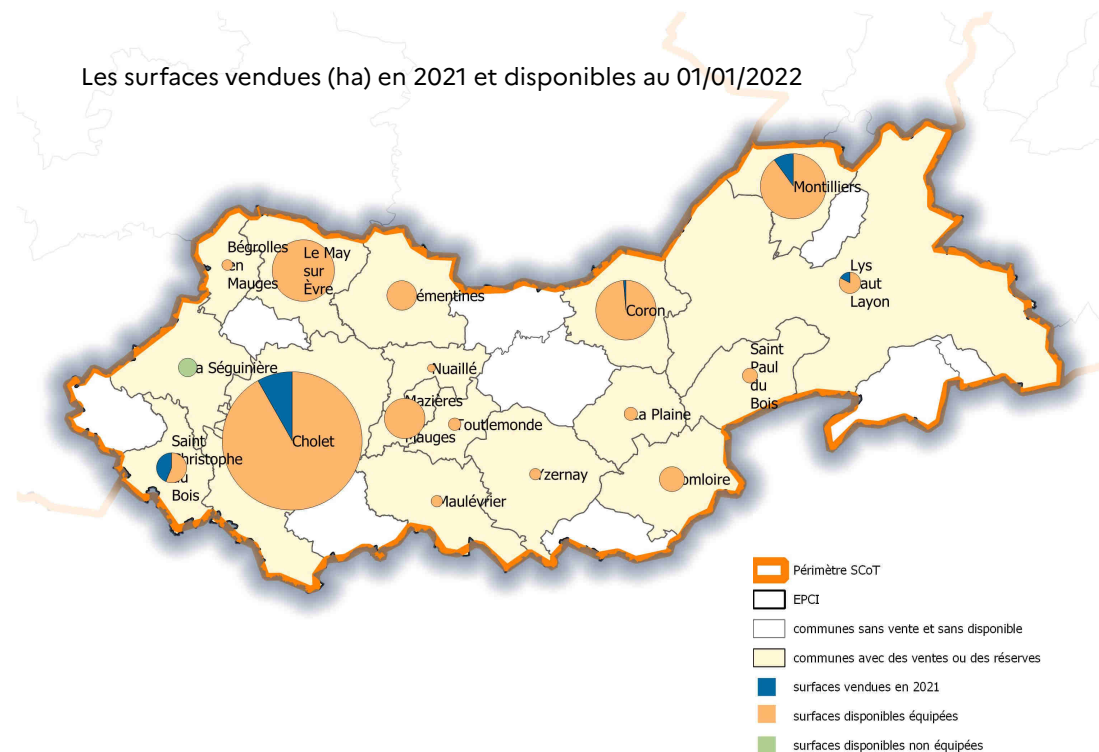
Le total des ventes sur 3 ans est de **29,25 ha** (moyenne de 9,75 ha/an).

Les disponibilités équipées et non équipées sont réparties sur **17 communes** et offrent **104,49 ha** représentant 11 % du stock du département.

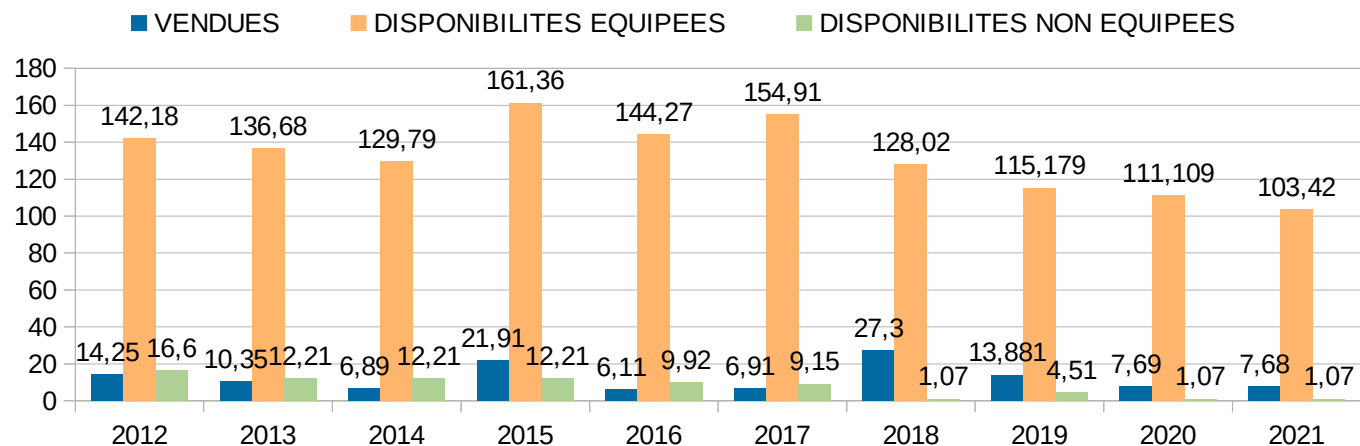
Avec Cholet, 3 communes disposent de surfaces supérieures à 10 ha

- Coron (10,85 ha)
- Le May-sur-Evre (11,6 ha)
- Montilliers (11,8 ha)

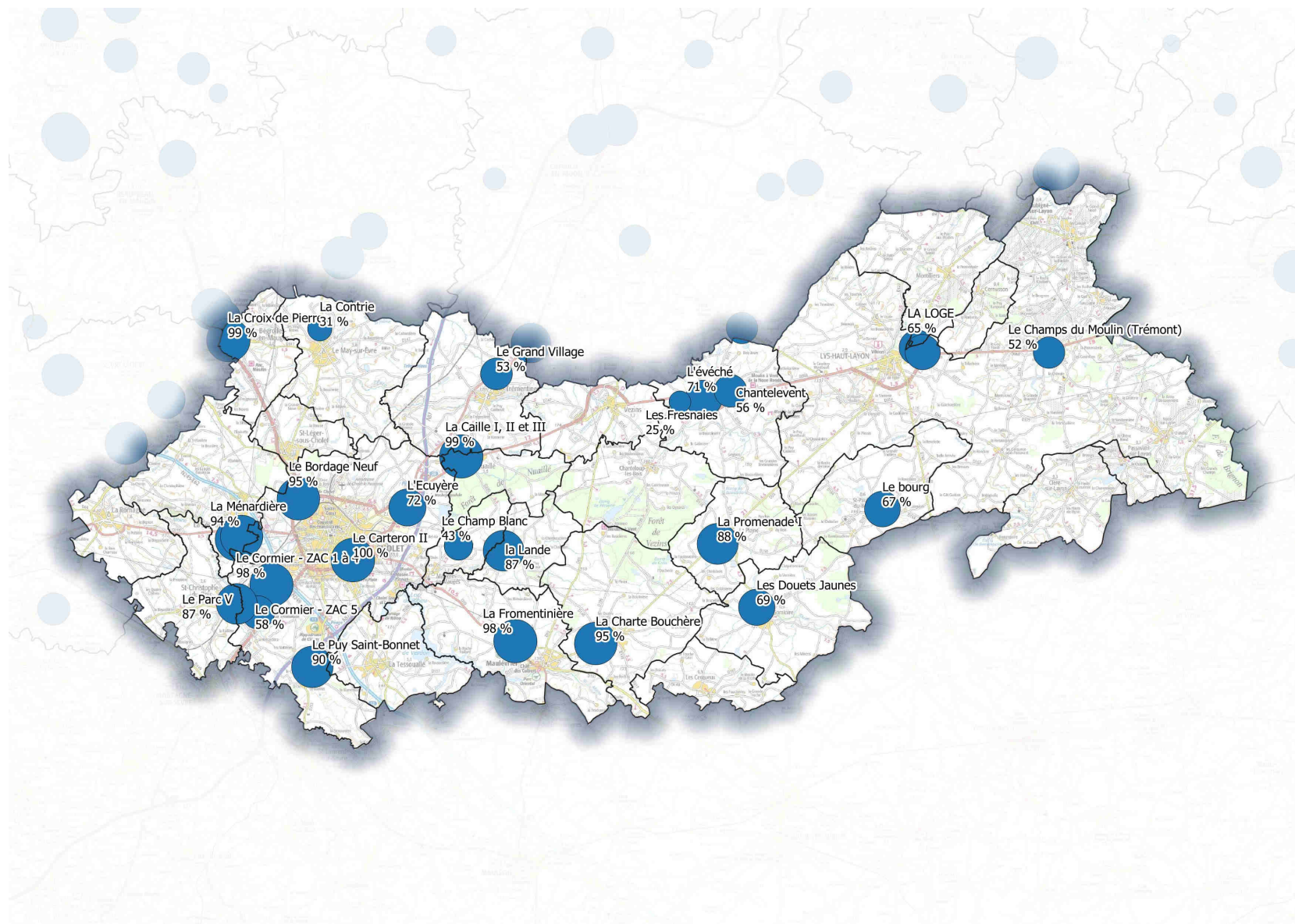
Les surfaces vendues (ha) en 2021 et disponibles au 01/01/2022



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



Localisation et taux d'occupation des ZAE pour CC Agglomération du Choletais (en%)



SCoT du Grand Saumurois (1 EPCI, 45 communes)

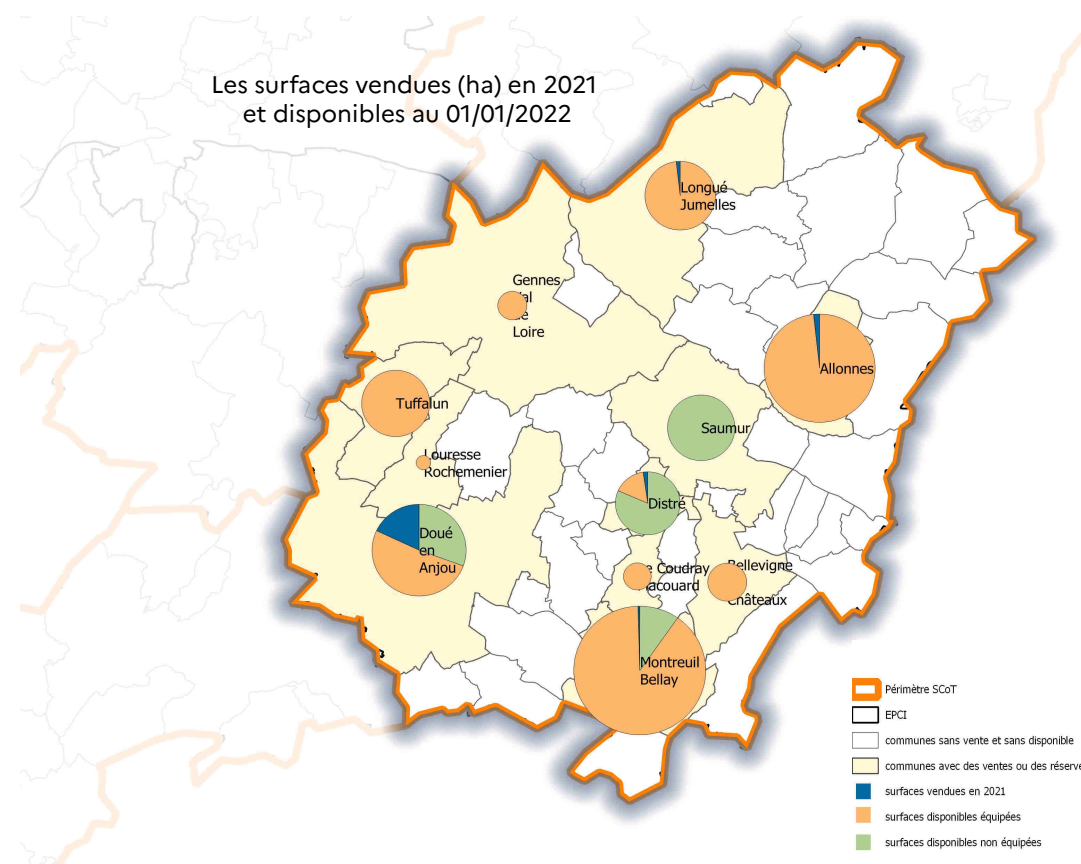
5 communes ont réalisé des ventes en 2021 soit **5,48 ha**, 10 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire. Longué Jumelles avec 0,24 ha vendus, Allonnes 0,57 ha et Doué en Anjou 4,22 ha. Distré 0,25, Montreuil-Bellay 0,2 ha.

Les disponibilités sont réparties sur 11 communes qui offrent **154,43 ha** concentrant ainsi 16% des disponibilités du département.

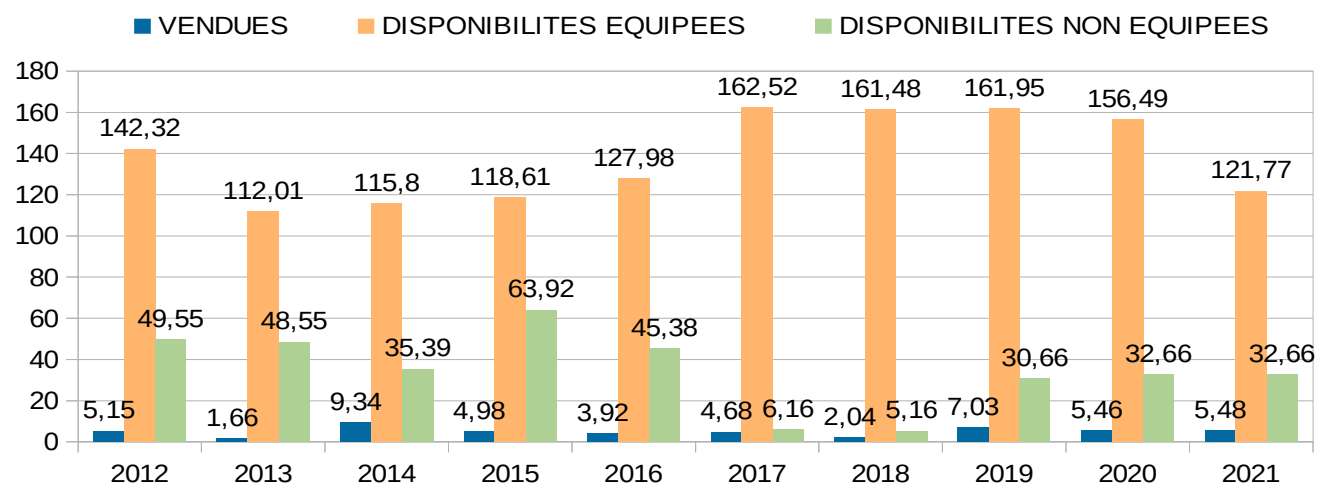
6 communes ont de la surface disponible (équipée et/ou non équipée) au 01/01/22 supérieure à 10 ha :

- Montreuil-Bellay : 46 ha
- Doué-en-Anjou : 19 ha
- Allonnes : 32 ha
- Longué-Jumelles : 13 ha
- Tuffalun : 12,27 ha
- Saumur : 12 ha

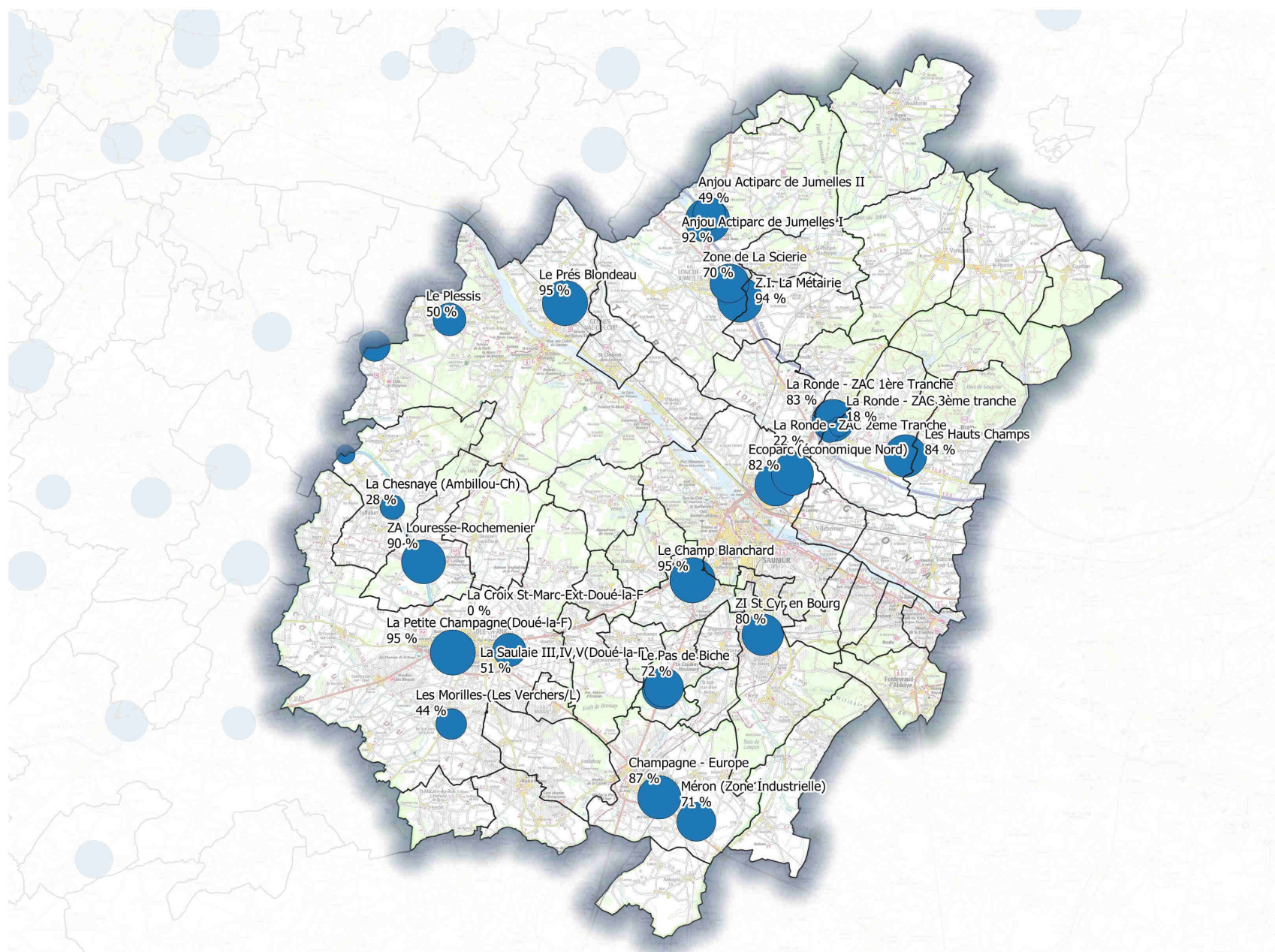
Les surfaces vendues (ha) en 2021 et disponibles au 01/01/2022



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



Localisation et taux d'occupation des ZAE pour CC Saumur Val de Loire (en%)



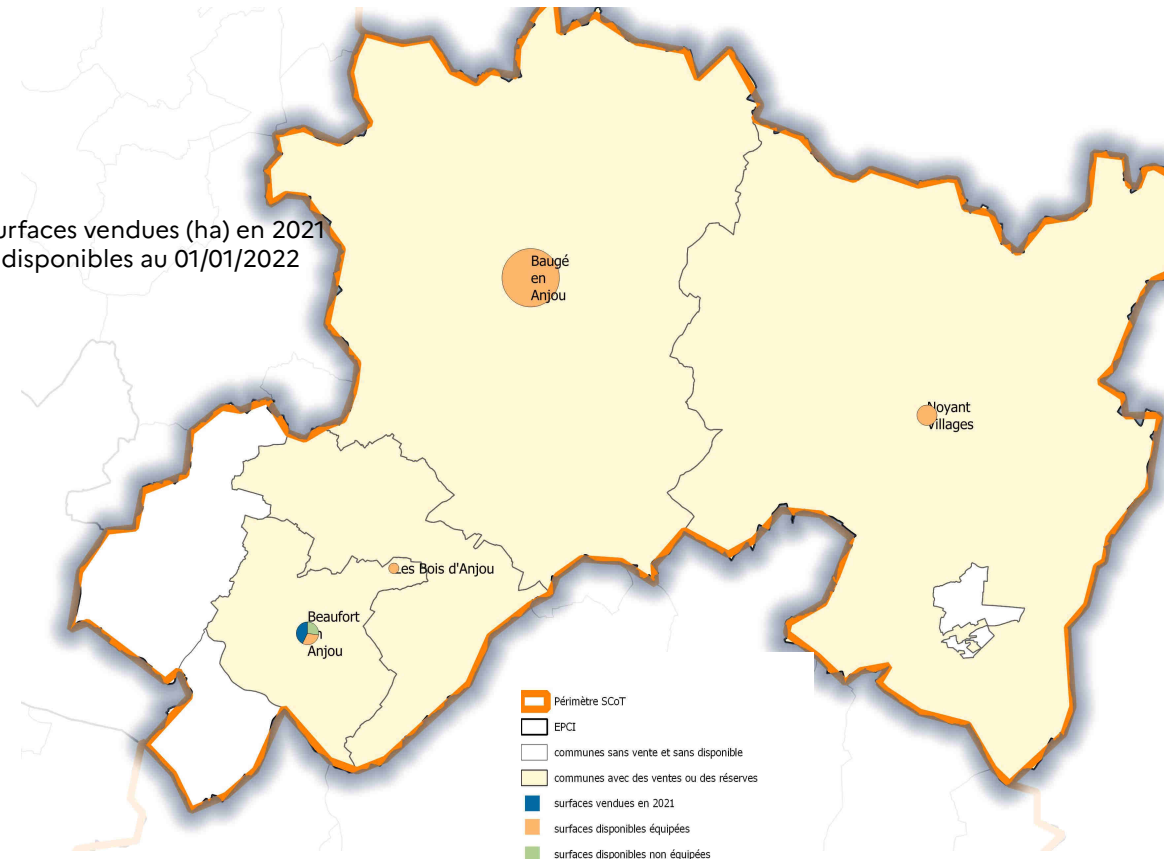
SCoT du Pays des Vallées d'Anjou (1 EPCI, 7 communes)

Seule la commune de Beaufort en Anjou a réalisé des ventes en 2021 soit 0,64 ha, 1 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.

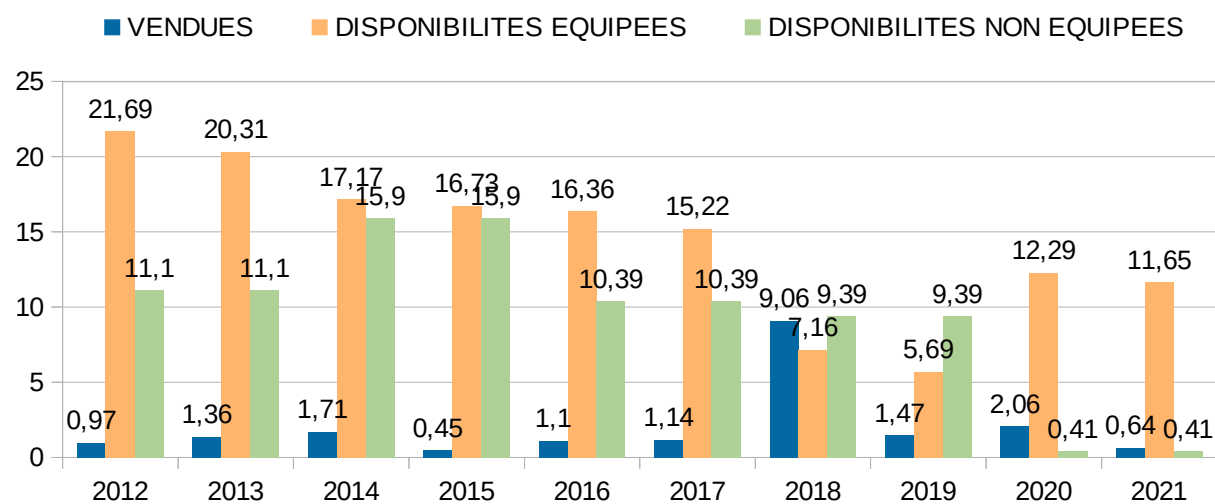
Les disponibilités sont réparties sur 4 communes qui offrent 12,06 ha concentrant ainsi 1 % des disponibilités du département.

La commune de Baugé-en-Anjou avec 9,68 ha, détient la majorité du stock du secteur.

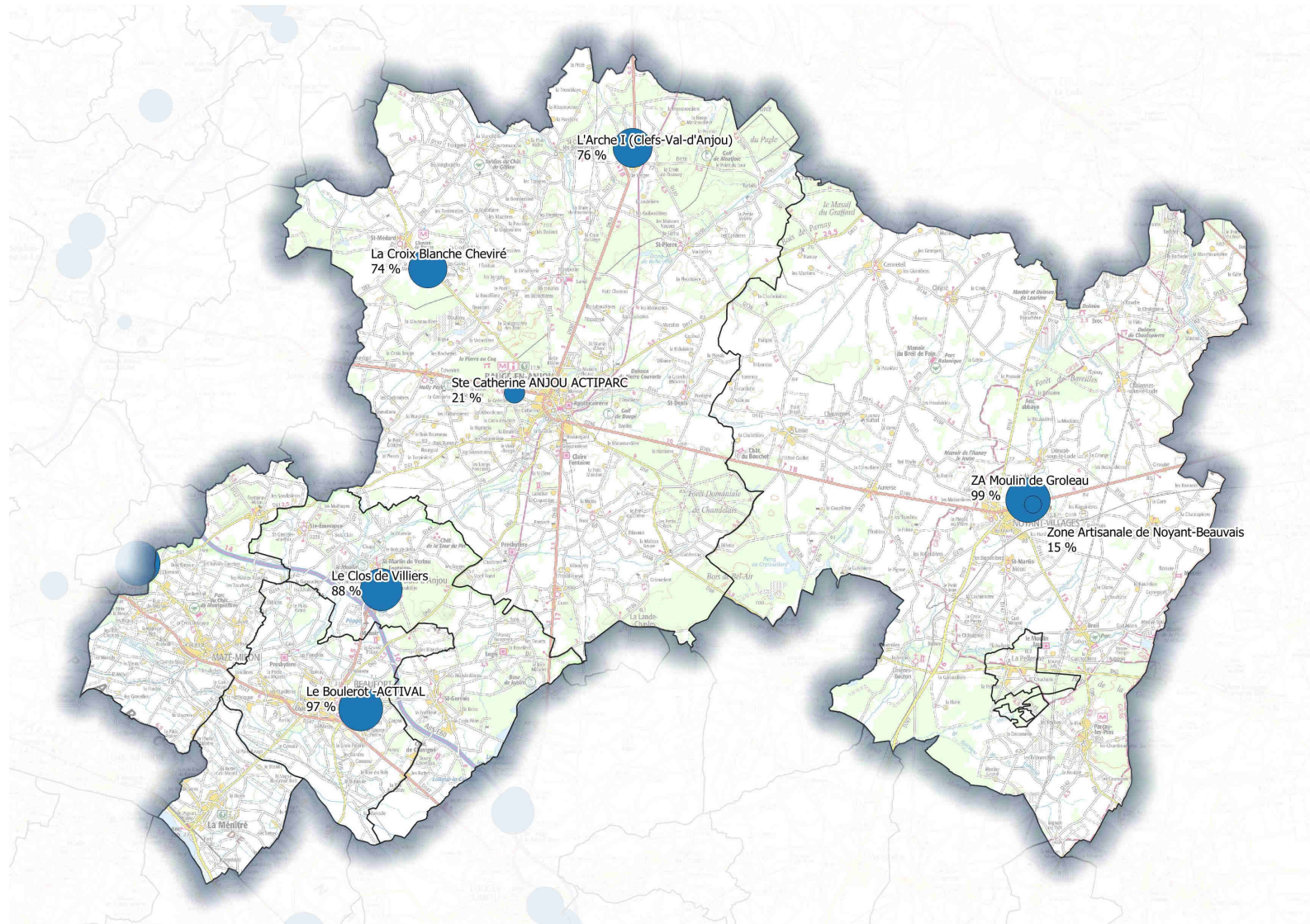
Les surfaces vendues (ha) en 2021
et disponibles au 01/01/2022



Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (ha) pour le SCoT du Pays des Vallées d'Anjou



Localisation et taux d'occupation des ZAE pour CC Baugeois Vallées (en%)



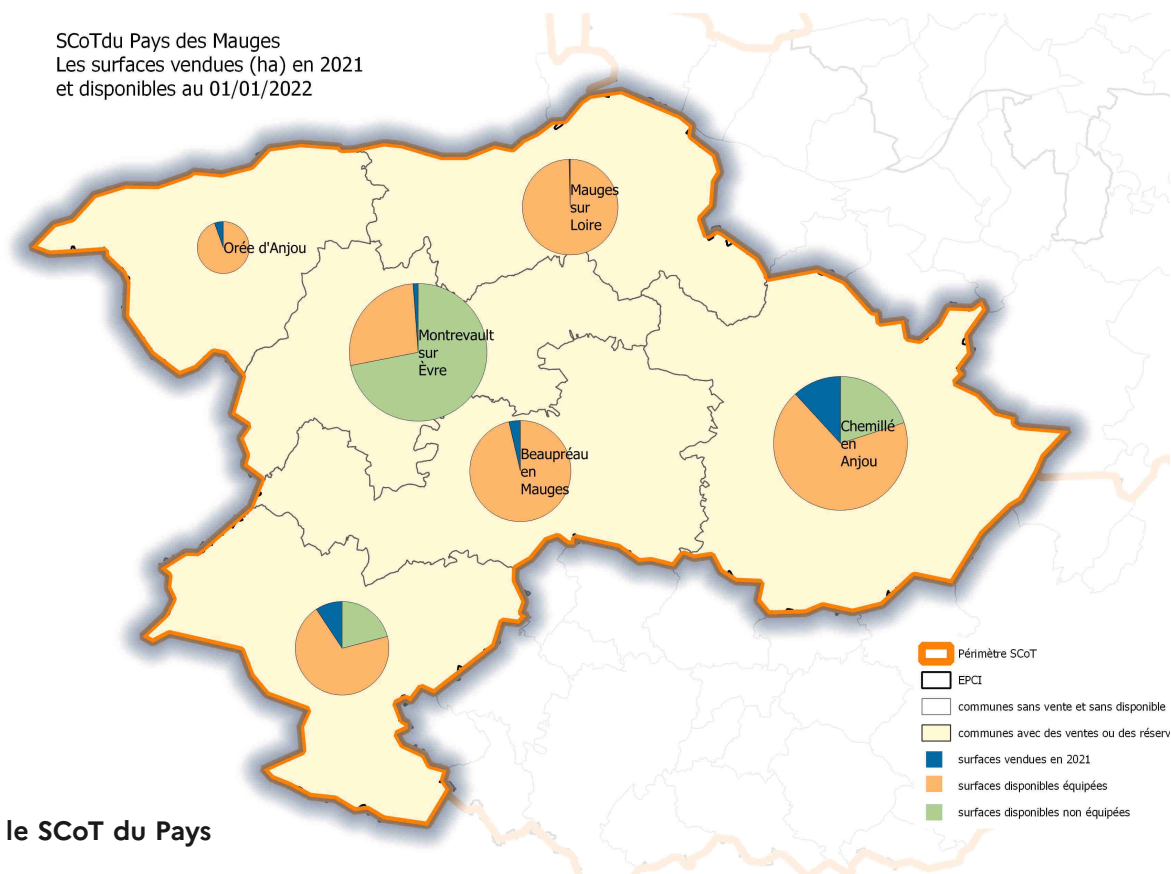
SCoT du Pays des Mauges (1 EPCI, 6 communes)

SCoTdu Pays des Mauges
Les surfaces vendues (ha) en 2021
et disponibles au 01/01/2022

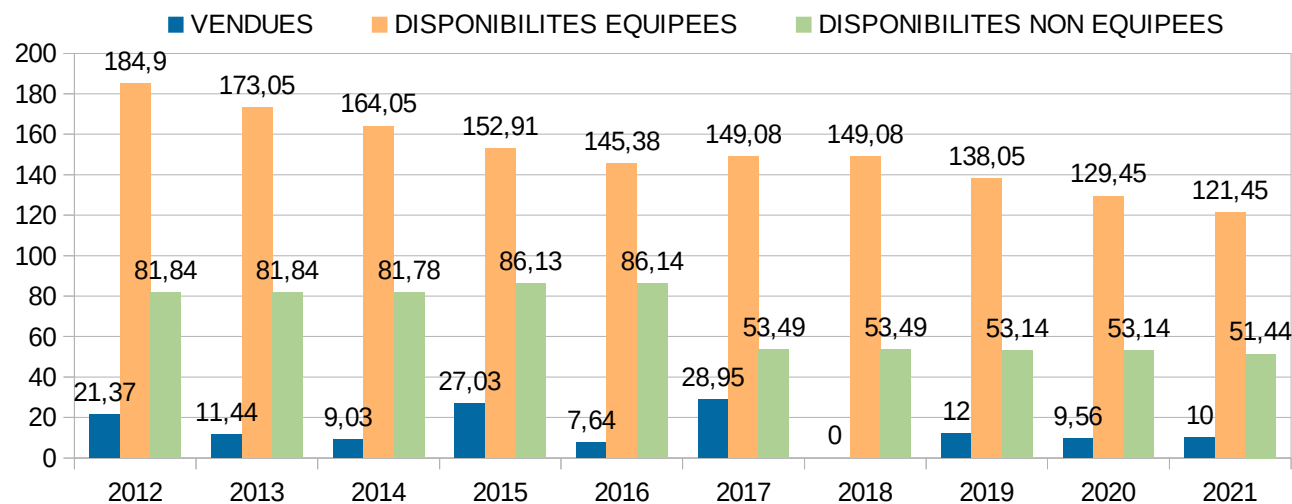
Les 6 communes ont réalisé des **ventes en 2021** soit **10 ha**, **18 %** des surfaces vendues en Maine-et-Loire. Chemillé-en-Anjou avec 5,7 ha et Sèvremoine 2,2 ha représentent l'essentiel des ventes.

Les disponibilités sont réparties sur **6 communes** qui offrent **172,89 ha** concentrant ainsi 18% des disponibilités du département.

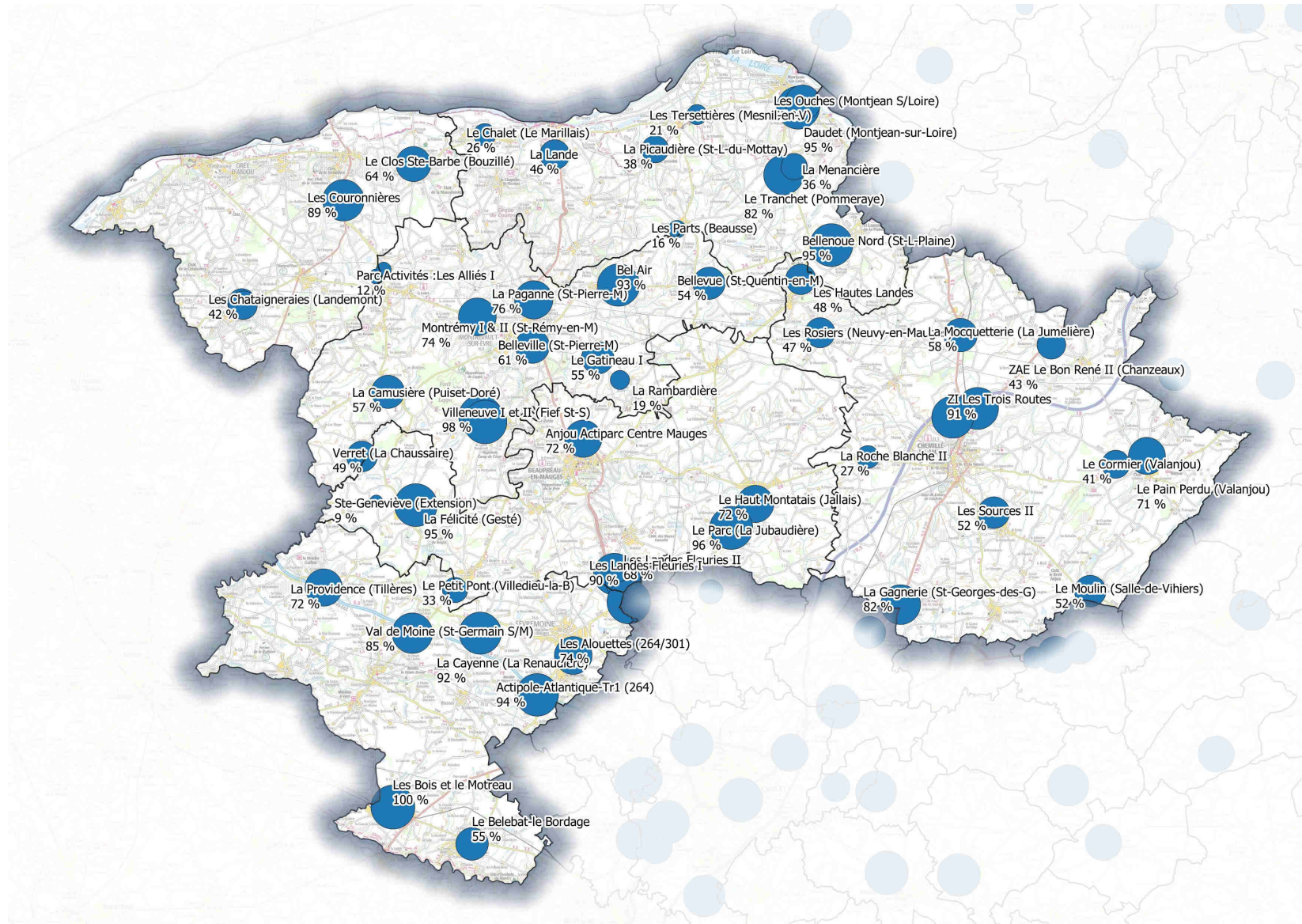
La commune d'Orée-d'Anjou (6,95 ha) est la seule à avoir une offre de surface disponible inférieure à 10 ha.



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



Localisation et taux d'occupation des ZAE pour Mauges Communauté (en%)

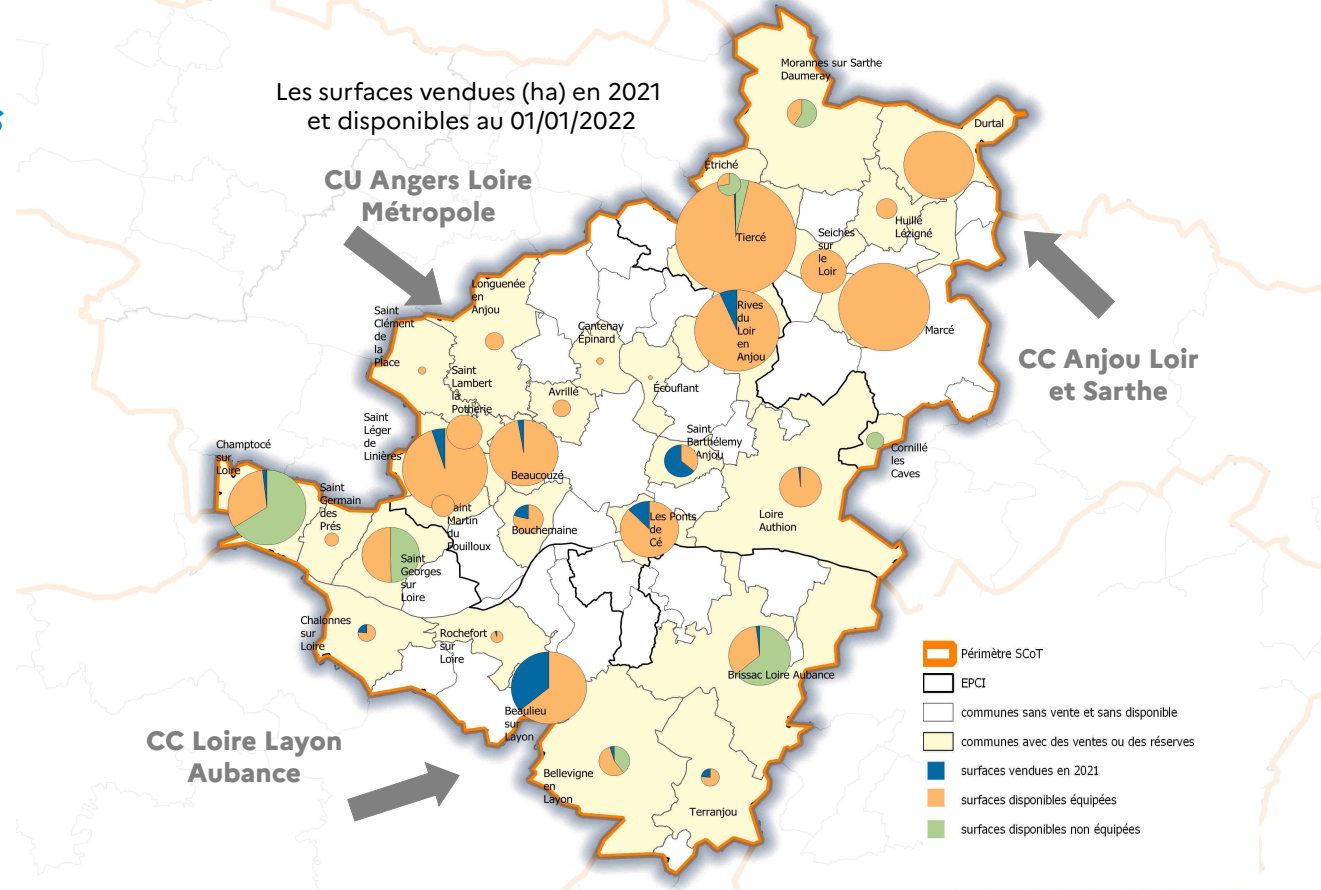


SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers (3 EPCI, 65 communes)

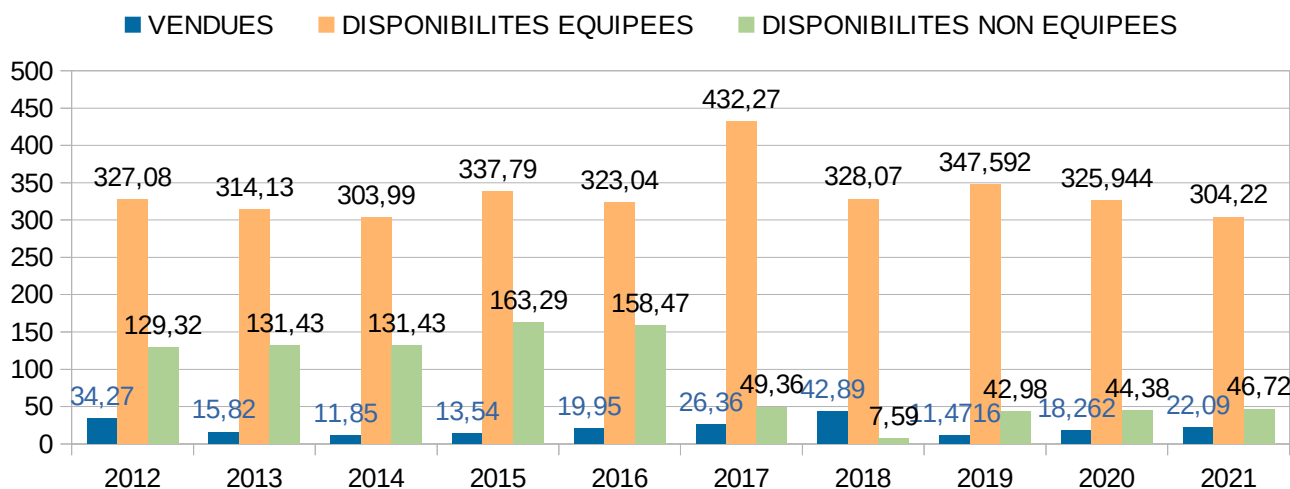
15 communes ont réalisé des ventes en 2021 soit 22,09 ha ,
39 % des surfaces vendues en Maine-et-Loire.
51,83 ha vendus sur le SCoT Pôle Métropolitain Loire Angers ces 3 dernières années soit une moyenne 17,28 ha par an

Toutes les communes ont des disponibilités offrant 350,94 ha (304,22 en surfaces équipées et 46,72 en surfaces non équipées) concentrant ainsi 37% des disponibilités du département.

5 communes offrent une surface disponible supérieure à 25 ha,
Tiercé 65 ha
Marcé 37 ha
Rives du Moir en Anjou 30 ha
Saint Léger de Linières 31 ha
Champtocé sur Loire 27 ha



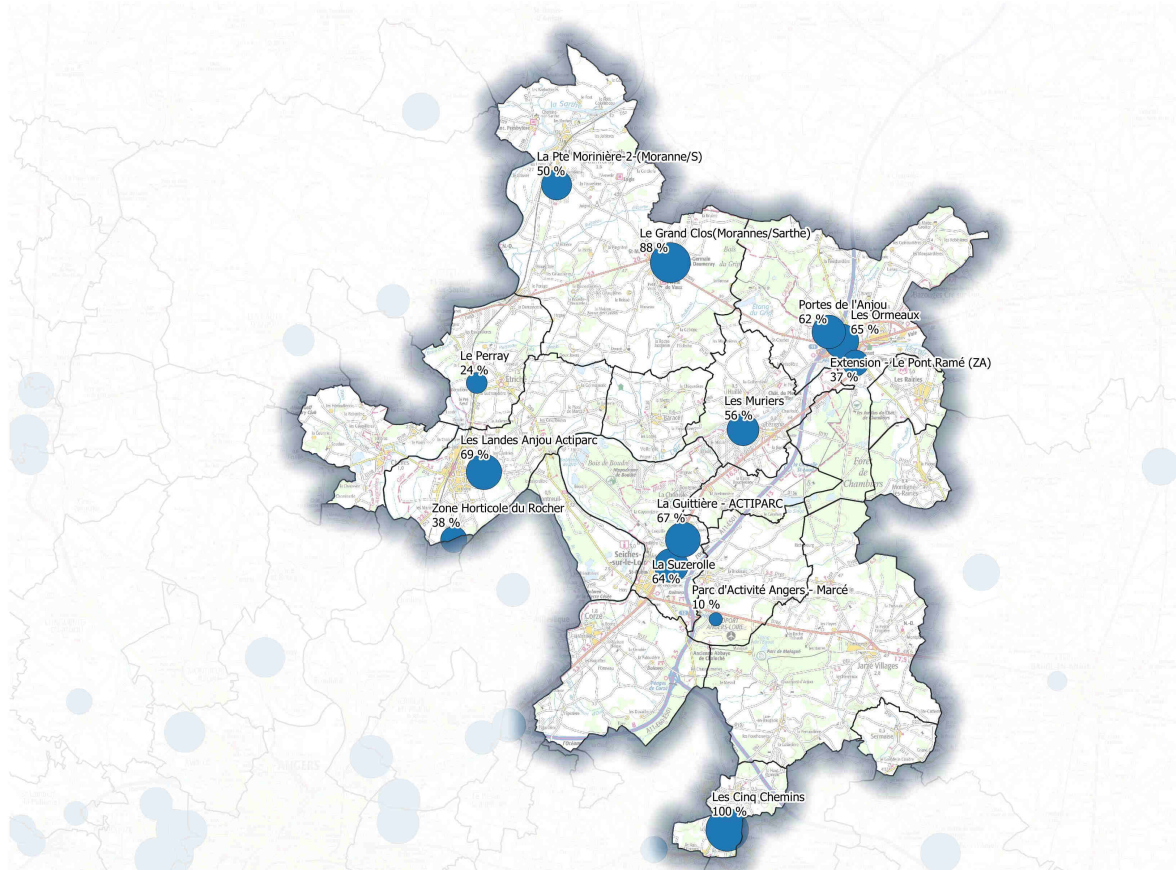
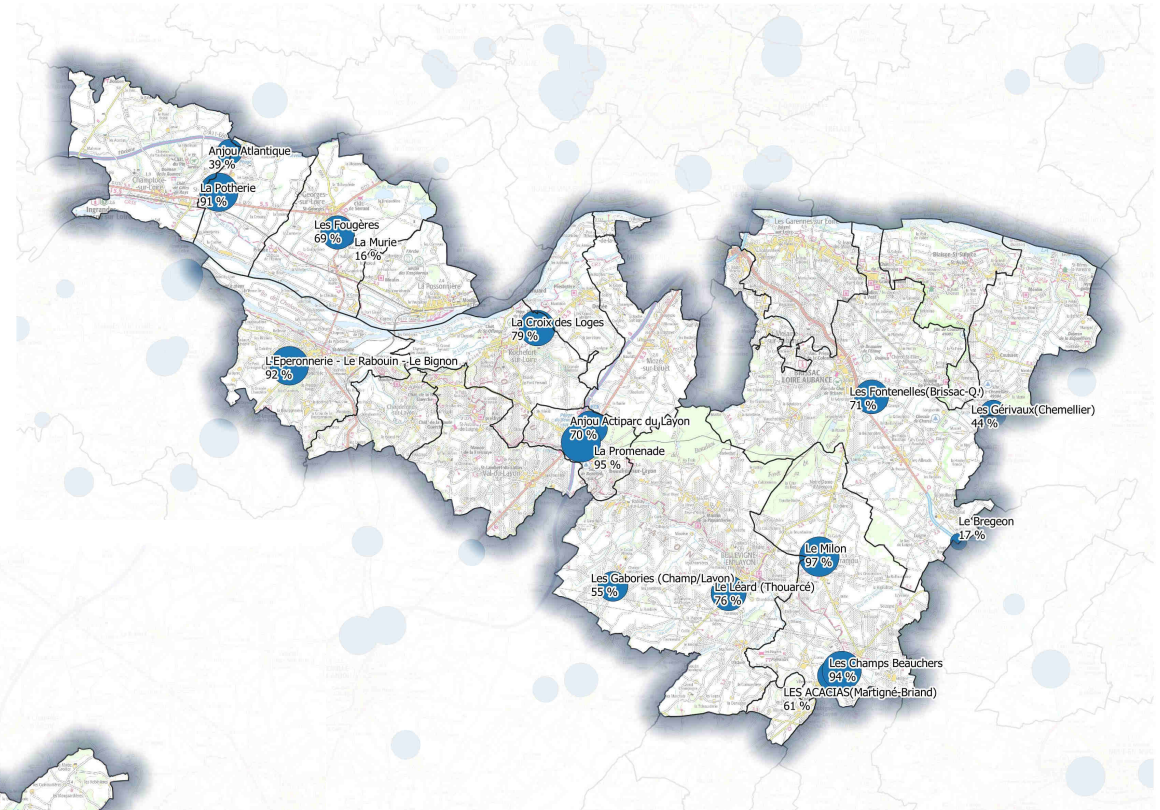
Evolution des surfaces vendues et disponibles sur 10 ans (ha) pour le SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers



Evolution des surfaces (ha) par EPCI sur 3 ans

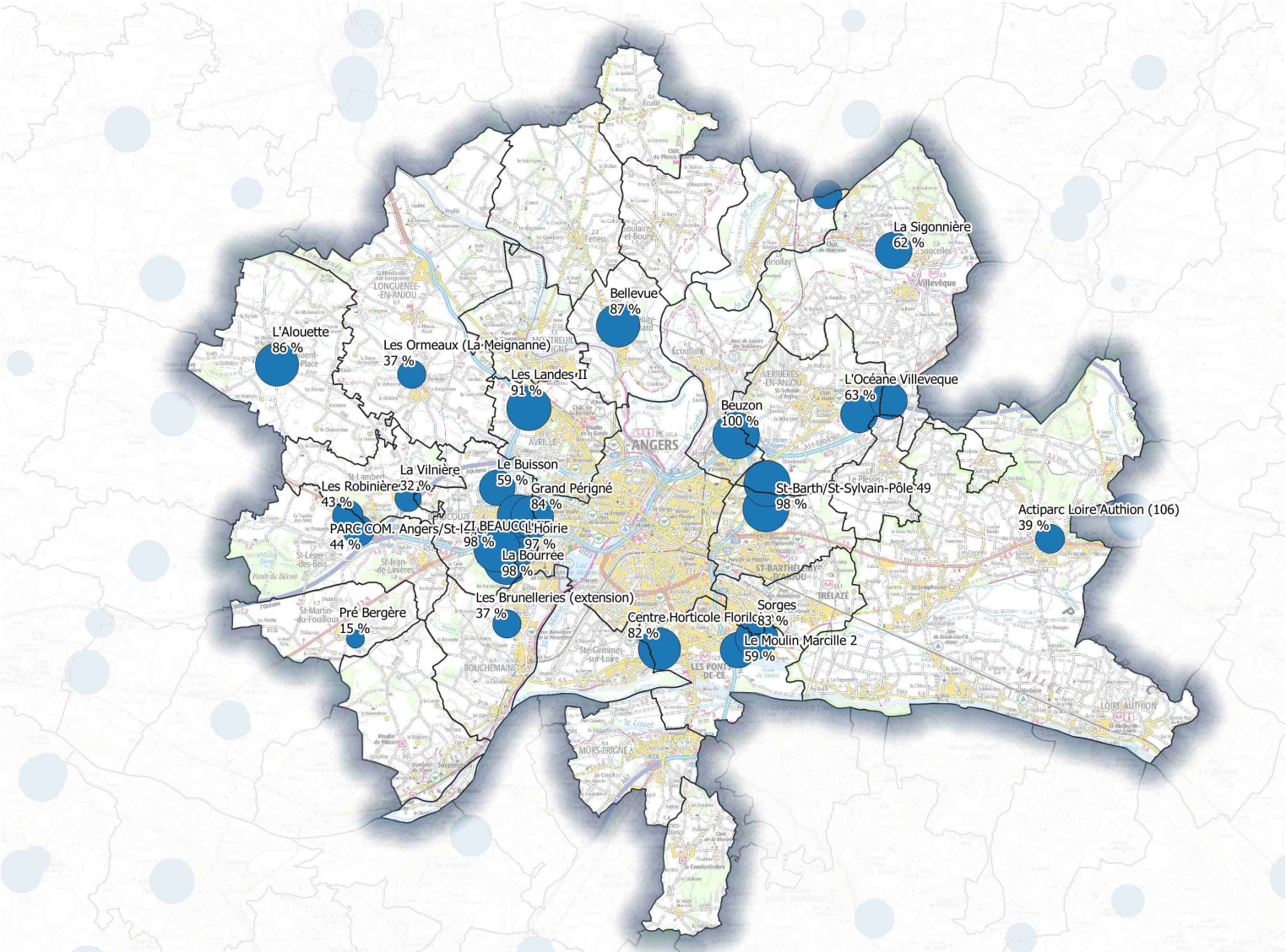
	2019	2020	2021
Angers Loire Métropole			
vendues	7,54	11,72	10,66
disponibles équipés	149,42	131,84	121,18
non équipés	0,00	0,00	0
Anjou Loir et Sarthe			
vendues	2,5236	4,6876	0,3752
disponibles équipés	143,53	136,944	137,642
non équipés	4,12	5,52	7,86
Loire Layon Aubance			
vendues	1,4115	1,8544	11,0609
disponibles équipés	54,64	57,16	45,3991
non équipés	38,86	36,86	38,86

Localisation et taux d'occupation des ZAE pour Loire Layon Aubance (en%)



Localisation et taux d'occupation des ZAE pour CC Anjou Loire et Sarthe (en%)

Localisation et taux d'occupation des ZAE pour CU Angers Loire Métropole (en%)



Evolution des ventes au cours des 3 dernières années et situation des zones d'activités au 1^{er} janvier 2021 pour le Maine-et-Loire

MAINE-ET-LOIRE	Surface en Ha		Evolution des ventes au cours des 3 dernières années			Surface utile cédée (depuis création)		Surface disponible équipée	Réserve non équipée
	brute	utile	2019	2020	2021	en Ha	%		
	3941,98	3091,48	55,66	71,74	57,01	2 194,41	70	720,60	240,67

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