

L'harmonie
en mouvement

LOIRE
LAYON AUBANCE
COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES

L'OPTIMISATION FONCIÈRE

**UNE OPPORTUNITÉ POUR
VOTRE ENTREPRISE !**

Comment optimiser l'espace,
gagner en attractivité et
préparer l'avenir ?

INTERACTION

Location
de bureau

Travaux
d'isolation

SYNERGIE

Énergie
verte

Regroupement
des aires de
stationnement

MUTUALISATION

DENSIFICATION

construction
en verticalité

Renaturation
de l'espace

Communauté de communes
Loire Layon Aubance
Service développement économique
1 rue Adrien Meslier / 02 41 74 93 74
economie@loirelayonaubance.fr
www.loire-layon-aubance.fr
Loire Layon Aubance

Création graphique Lug création - septembre 2026

COMPRENDRE L'OPTIMISATION FONCIERE ET SES ENJEUX

Alors que le foncier disponible se raréfie et que les coûts d'aménagement augmentent, la demande de surfaces dédiées à l'activité continue de croître.

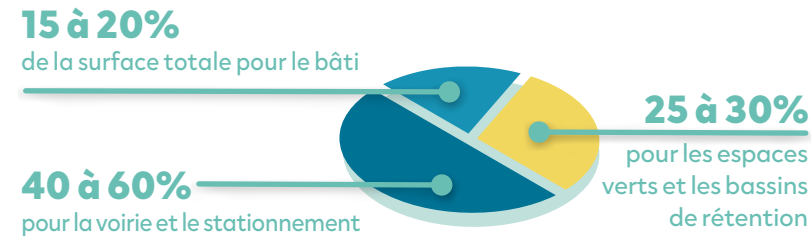
Dans ce contexte, marqué par les objectifs réglementaires du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), optimiser l'usage de votre parcelle devient une condition essentielle pour accompagner le développement de votre entreprise, renforcer sa performance et préserver sa compétitivité.



Qu'est-ce que le ZAN ?

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif national fixé par la loi Climat et Résilience de 2021. Pour l'atteindre, les collectivités doivent réduire progressivement leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ainsi que le rythme d'artificialisation des sols, afin de parvenir à une absence d'artificialisation nette des sols en 2050. Il s'agit d'un levier essentiel pour lutter contre les dérèglements climatiques et s'y adapter, en limitant ses conséquences telles que les inondations, les incendies, l'érosion de la biodiversité ou encore les phénomènes d'îlots de chaleur urbains.

La répartition de l'usage des sols d'une ZA* est composée en moyenne de :



Source : Chambres consulaires des Pays de la Loire - Zéro Artificialisation Nette : concilier développement économique et sobriété foncière, p.5

En 20 ans, nos territoires ont changé...

Consommation d'espaces (ENAF*) entre 2008 et 2022 pour les zones d'activités économiques et commerciales

355 ha
soit 25,4 hectares par an

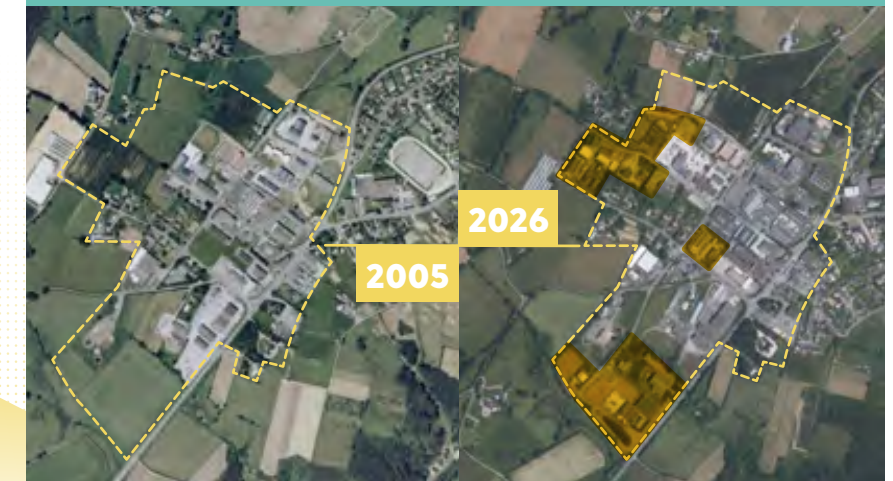
Pôle Métropolitain Loire Angers (PMLA)

50 ha
soit 3,6 hectares par an

Communauté de communes Loire Layon Aubance (CCLLA)

Évolution de l'artificialisation des sols

Ces vues aériennes de la zone d'activités de l'Épéronnerie à Chalonnes-sur-Loire témoignent de l'évolution d'une ZA* entre le début des années 2000 et aujourd'hui. Elles illustrent la transformation progressive des espaces et rappellent l'importance de concilier développement et préservation des espaces naturels et agricoles.



*Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

*ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

*ZA : Zone d'Activités

2000

Loi SRU* :
Priorité au renouvellement urbain et à la densification

2021

Loi Climat et Résilience :
Fixation d'une trajectoire nationale de Zéro Artificialisation Nette

2031

Réduction de 50% de la consommation foncière des ENAF* par rapport à la période 2011-2021

2050

Zéro Artificialisation Nette
+ obligation de compenser de manière équivalente chaque espace artificialisé par la renaturation d'un espace

OPTIMISER SON FONCIER : POURQUOI ET COMMENT PASSER À L'ACTION ?



Un levier de performance et de développement

Préparer l'avenir

Répondre aux évolutions réglementaires liées à la limitation de l'étalement urbain (objectif ZAN) et anticiper les besoins futurs dans un contexte marqué par une pression foncière croissante.

Améliorer la performance

Mieux optimiser les espaces existants permet de concentrer les compétences et les moyens, d'améliorer la fonctionnalité du site et de gagner en productivité, tout en limitant les besoins de construction ou de délocalisation.

*RSE : Responsabilité Sociétale des Entreprises

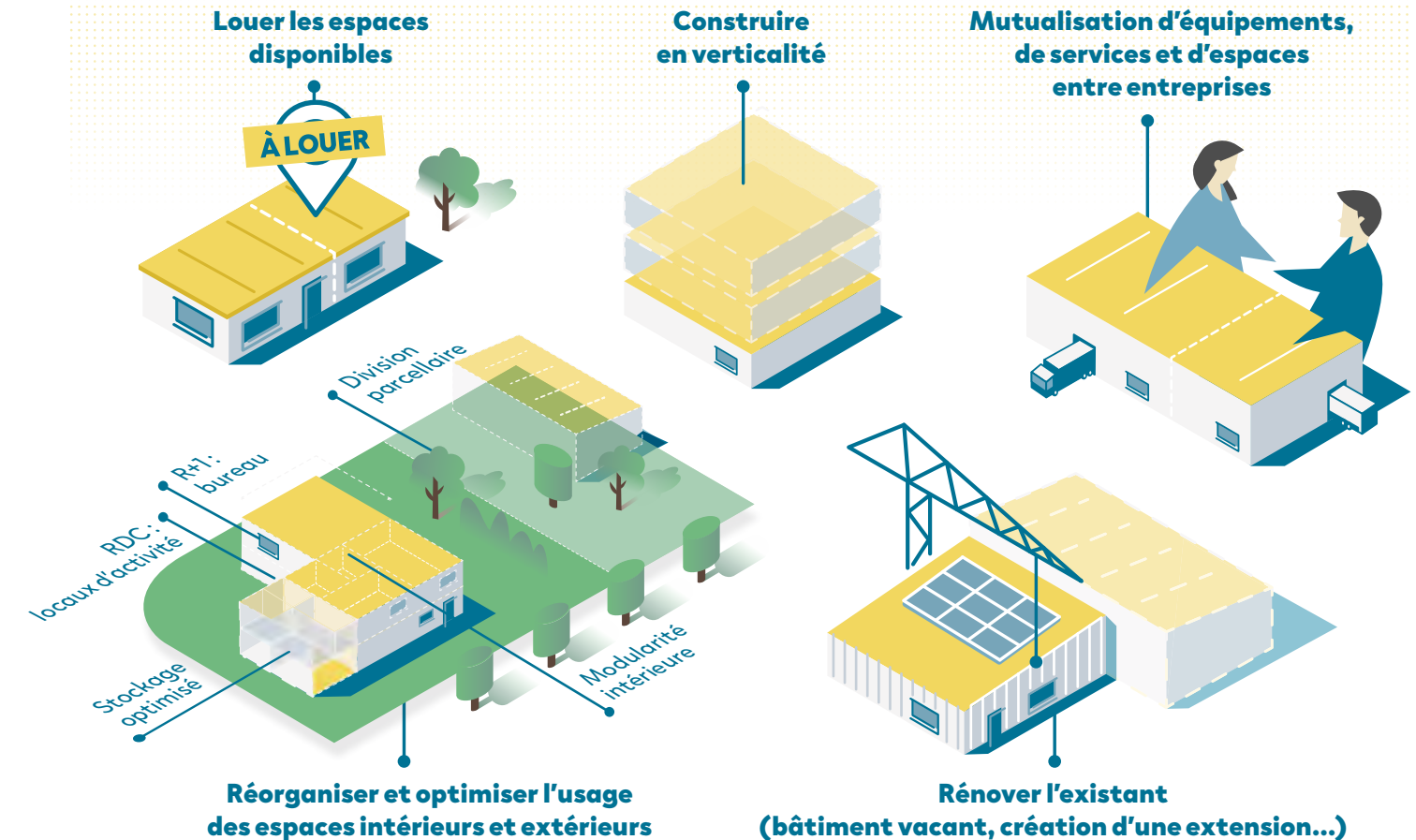
Renforcer l'attractivité et la valeur du site

Valoriser l'engagement environnemental et la RSE*, amélioration du cadre de travail et attractivité accrue auprès des talents et partenaires.

Réduire durablement les coûts

Moins d'achats fonciers, des besoins d'entretien réduits et une consommation plus efficace des ressources.

Actions concrètes : valoriser le « déjà-là »



18% c'est le taux estimé de surfaces bâties au sol dans les zones d'activités du territoire. Un indicateur que la Communauté de communes Loire Layon Aubance souhaite faire progresser, avec un objectif de 22% à l'horizon 2031, pour atteindre 30% d'ici 2050. Pour atteindre cet objectif, l'optimisation du foncier constitue un levier essentiel.

DES EXEMPLES INSPIRANTS

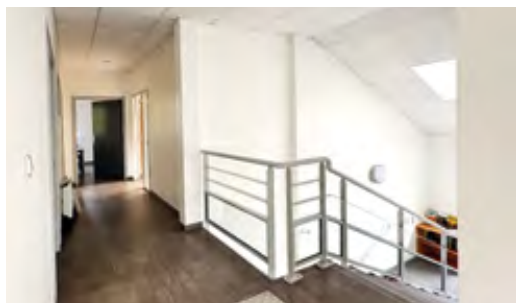


Elles l'ont fait ! Des entreprises du territoire passent à l'action

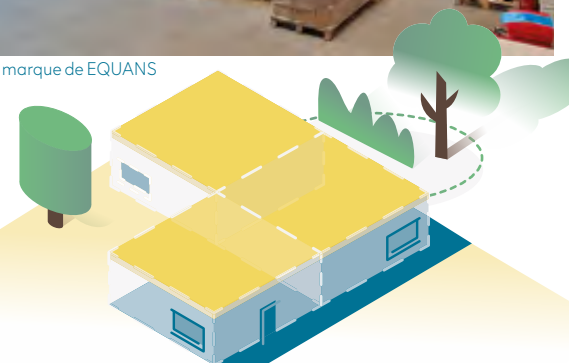
Gagner en surface sans consommer de foncier supplémentaire

Syndicat Layon Aubance Louets (SLAL), ZA du Léard à
Bellevigne-en-Layon.

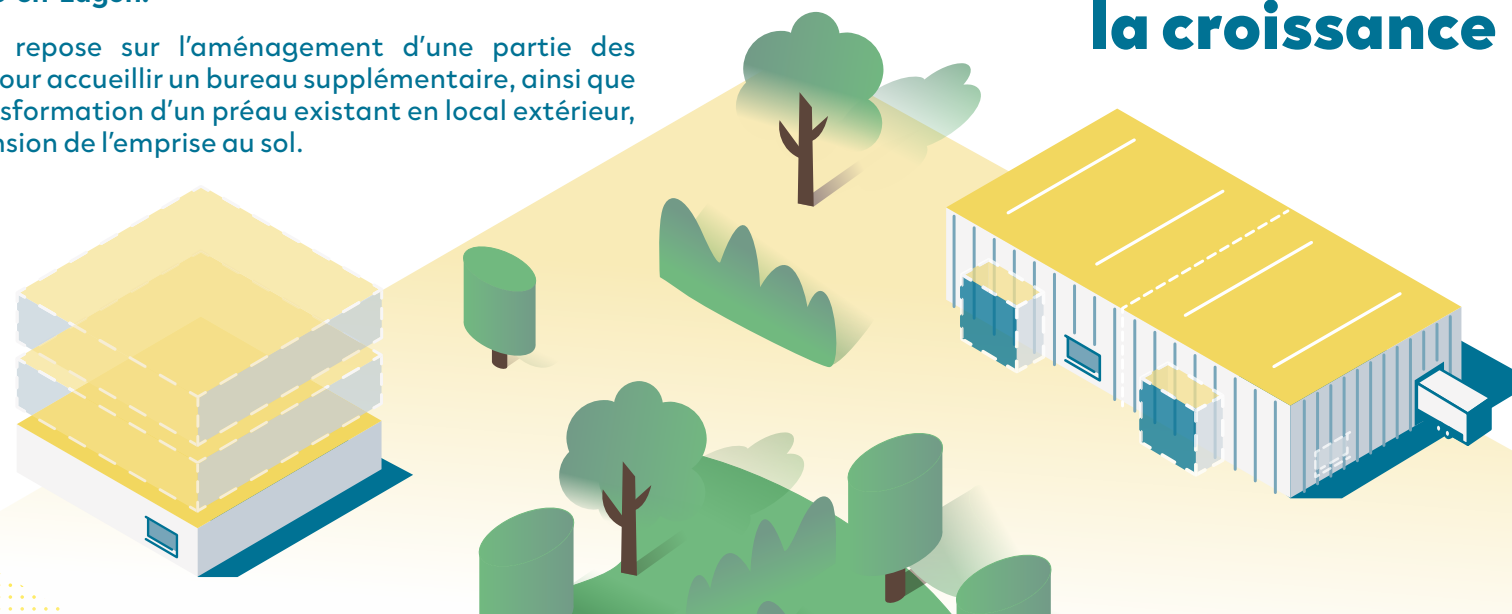
Le projet repose sur l'aménagement d'une partie des
combles pour accueillir un bureau supplémentaire, ainsi que
sur la transformation d'un préau existant en local extérieur,
sans extension de l'emprise au sol.



INEO une marque de EQUANS



Recomposition d'un site d'activité pour accompagner la croissance



Réorganiser le bâti existant pour accompagner le développement

INEO RESEAUX CENTRE ATLANTIQUE, Actiparc Anjou
Atlantique à Champocé-sur-Loire/Saint-Germain-des-Prés.

Pour soutenir son développement sans extension foncière,
l'entreprise INEO RESEAUX CENTRE ATLANTIQUE a opti-
misé les locaux existants en créant un étage accueillant
quatre nouveaux bureaux. La réorganisation des espaces
du rez-de-chaussée a également permis d'aménager un
espace de stockage au-dessus d'une salle de réunion et de
créer un escalier d'accès à l'étage.



MVS, entreprise spécialisée dans le matériel agricole
(vente et réparation), ZA de la Caillerie à Terranjou.

L'opération réalisée a consisté en la démolition et la
reconstruction d'un garage mécanique dédié aux matériels
agricoles et viticoles, afin d'accompagner la croissance
de l'activité. Le nouveau bâtiment intègre des espaces de
travail à l'étage (bureaux, open space, salle de réunion),
tandis que les aménagements extérieurs ont été repensés
pour fluidifier les circulations.