

SCOT

AGGLOMÉRATION
LYONNAISE



Annexe 4

*Analyse de la consommation
d'espaces naturels, agricoles
et forestiers et justification
des objectifs chiffrés
de limitation de cette
consommation
définis dans le DOO*

**DOSSIER ARRÊTÉ
LE 14 MARS 2025**

sepal

Planifier
l'agglomération
lyonnaise

SOMMAIRE

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	3
1.1. La méthodologie MOS	3
1.2. Bilan de la consommation foncière des 10 dernières années	3
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU SCOT DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	4
2.1. Justification de la trajectoire de réduction de l'artificialisation sur la période 2020-2040	4
2.2. Justification des objectifs fonciers pour les espaces en zones d'activités économiques.....	5
2.3. Justification des objectifs fonciers pour les espaces à vocation résidentielle – mixte.....	8
2.4. Justification des objectifs fonciers pour les espaces à vocation d'équipements et d'infrastructures intercommunales	9

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

1.1. La méthodologie MOS

Le Sepal a retenu le Modèle d'Occupation des Sols (MOS) pour décrire et analyser l'occupation des sols issus de photos interprétation manuelles. A la différence d'autres sources, le MOS n'est pas issu de données déclaratives (fichiers fonciers), mais d'une donnée observée et consolidée à l'échelle de l'agglomération lyonnaise et de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne, et ce depuis les années 2000. Le dernier millésime disponible et utilisé pour l'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de l'agglomération lyonnaise est celui de 2020, comparé au millésime 2010, permettant ainsi de considérer l'évolution de l'occupation des sols sur une période de 10 ans. La nomenclature du MOS est adaptée à celle considérée pour identifier les objectifs de trajectoire ZAN.

À noter que, en référence à la Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », les services de l'État dans le Rhône acceptent que le Sepal utilise la donnée MOS pour l'analyse de sa consommation passée et la définition de sa trajectoire de réduction de l'artificialisation.

1.2. Bilan de la consommation foncière des 10 dernières années

« Une analyse complète de la consommation d'espace sur les 10 dernières années figure dans le chapitre 4.4 du diagnostic territorial (annexe 1) du dossier Scot. »

En synthèse, la consommation d'ENAF sur la dernière période passée de 10 ans est d'environ 1 200 hectares dont :

- 600 hectares d'espaces à vocation résidentielle mixte et équipement locaux (50%) ;
- 400 hectares d'espaces à vocation d'activités économiques (33%) ;
- 200 hectares d'espaces à vocation d'infrastructures et chantiers (17%).

Cette consommation d'espace a conduit à la mutation de 760 hectares de zones agricoles, à 90 ha de zones naturelles et à 350 ha de « dents creuses ».

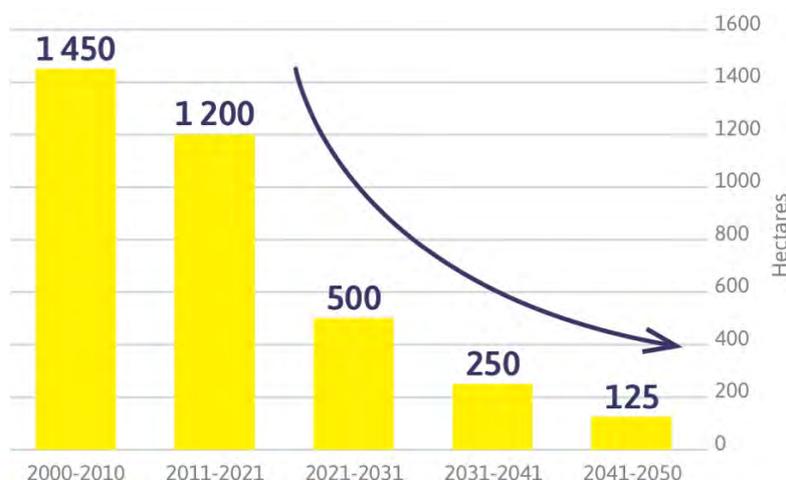
2. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU SCOT DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

2.1. Justification de la trajectoire de réduction de l'artificialisation sur la période 2020-2040

En référence à la loi Climat et Résilience, le Scot s'inscrit dans une démarche ambitieuse de sobriété foncière et intègre l'objectif ZAN à l'horizon 2050. Le Scot fixe ainsi une trajectoire de réduction du rythme de l'artificialisation conduisant à fixer un plafond de « prélèvement » sur les espaces naturels et agricoles de l'ordre de 900 ha sur les 30 prochaines années.

Cet objectif se traduit par une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de l'ordre de :

- 500 ha sur la période 2021-2031, soit une réduction supérieure à 50% et a minima de -57% par rapport à la période 2011-2021 ;
- 250 ha sur la décennie suivante, soit une réduction par deux de l'artificialisation.



La répartition par vocation de cet objectif plafond de l'artificialisation pour la période 2021-2041 fixée dans le DOO est la suivante :

- 340 hectares pour les espaces à vocation résidentielle - mixte ;
- 320 hectares pour les espaces en zones d'activités économiques ;
- 90 hectares pour les espaces à vocation d'équipements et d'infrastructures intercommunales.

2.2. Justification des objectifs fonciers pour les espaces en zones d'activités économiques

Les objectifs fonciers pour les zones d'activités économiques sont de 320 hectares sur la période 2021-2041, soit par collectivité/EPCI :

- 220 hectares pour la Métropole de Lyon,
- 70 ha pour la CCEL ;
- 30 ha pour la CCPO.

Ces objectifs ont été estimés en prenant en compte pour chaque collectivité/EPCI :

- les consommations passées à vocation d'activités économiques et la trajectoire théorique de réduction du rythme d'artificialisation : au moins -57% pour la période 2021-2031 et -50% pour la période 2031-2041 ;
- les besoins estimés en matière d'implantation d'activité économique, fondés sur les schémas d'accueil des entreprises (SAE) intercommunaux ;
- l'évaluation des capacités d'accueil en optimisation et densification des zones d'activités existantes (cf. focus ci-après)
- les capacités maximales d'accueil au sein de l'enveloppe urbanisable du Scot 2040, qui a été définie au regard de plusieurs critères : desserte en transport en commun, enjeux environnementaux et agricoles...

Le tableau ci-dessous donne à voir les objectifs plafond par collectivité/EPCI pour les zones d'activités économiques en comparaison de la trajectoire théorique de réduction du rythme d'artificialisation :

	Plafond théorique au regard de la consommation passée (-57% puis -50%)	Objectif plafond du Scot 2040
Métropole de Lyon	Environ 190 ha	220 ha
CCEL	Environ 70 ha	70 ha
CCPO	Environ 20 ha	30 ha

Sur la base de ces éléments, le choix du Sepal s'est porté :

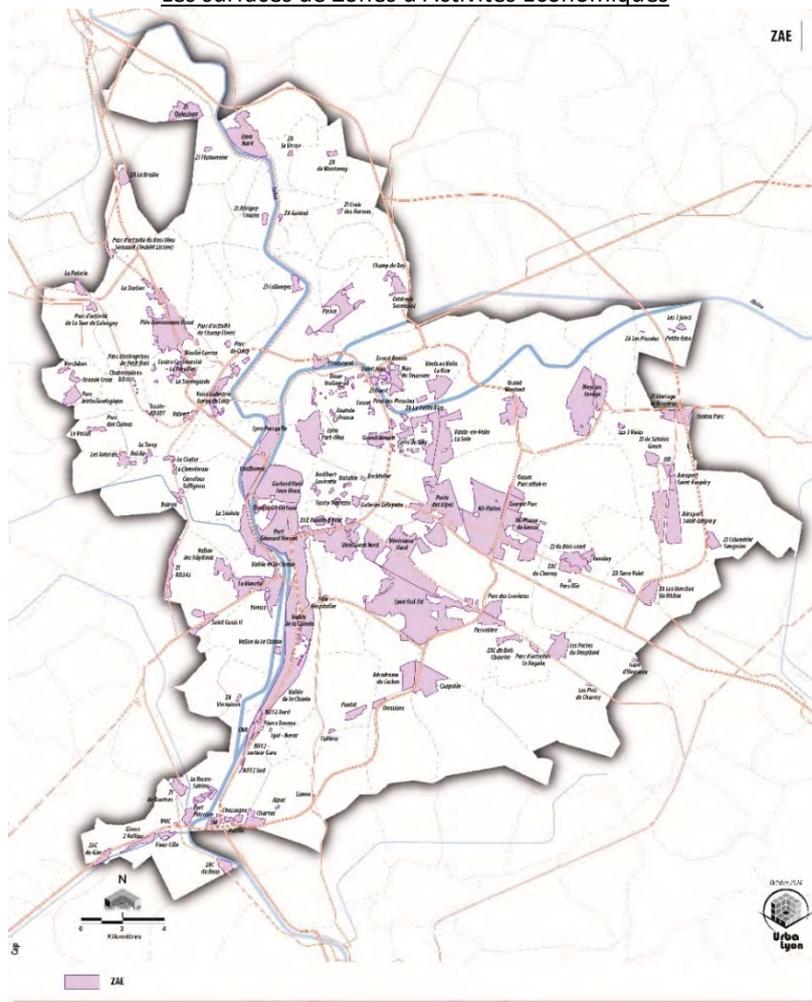
- pour la Métropole de Lyon, sur un plafond de 220 ha qui se rapproche du plafond théorique calculé au regard de la consommation passée et laisse des marges de manœuvre pour répondre à la volonté de renforcer les activités productives plus consommatrices de foncier qui ont tendance à s'installer dans les territoires voisins ;
- pour la CCEL, sur un plafond de 70 ha correspondant aux besoins locaux évalués dans le Schéma d'Accueil des Entreprises de la CCEL et également proche du plafond théorique calculé au regard de la consommation passée. Ce plafond s'entend hors projets d'envergure régionale, tels qu'ils pourront être identifiés par le Sradet Auvergne-Rhône-Alpes ;
- pour la CCPO, sur un plafond de 30 ha correspondant aux besoins locaux évalués dans le Schéma d'Accueil des Entreprises de la CCPO, avec des marges de manœuvre pour répondre aux besoins à horizon 2040.

Focus sur l'évaluation des capacités en optimisation et en densification des ZAE

L'analyse des capacités en optimisation/densification des ZAE a permis de mettre en lumière un potentiel théorique qui demeure à caractériser plus finement à l'échelle locale.

Cette étude a été menée sur les périmètres des ZAE définis dans les inventaires en cours et transmis par les trois collectivités, soit 92 sites sur la Métropole, 18 sites sur la CCPO et 24 sites sur la CCEL.

Les surfaces de Zones d'Activités Economiques



Source : CCEL, CCPO et inventaire de ZAE de la Métropole de Lyon

Cette analyse théorique procède d'une part, des analyses de capacités issues de la méthode CAPA¹, complétée d'une détection des espaces sous-optimisés². Elle ne tient pas du tout compte des capacités

¹ La base de données CAPAS (analyse des capacités foncières pour l'accueil résidentiel et économique) est un outil développé par l'Agence d'urbanisme de Lyon de recensement des tènements potentiellement constructibles, renouvelables, et densifiables, fondée sur un repérage des espaces libres et/ou faiblement denses ou en friche, au sein des zones urbanisées ou urbanisables. Elle est dotée d'une base de calcul permettant l'estimation des capacités en logements et en surfaces de planchers économiques.

² La détection des unités foncières sous-optimisées a été réalisée sur la base des hypothèses suivantes : surfaces supérieures à 2000m², avec un coefficient d'emprise au sol inférieur à 20%, ne contenant ni route, ni voie ferrée, non impactées par des enjeux environnementaux ou technologiques très forts (rajout d'un seuil de 15% pour les TUP partiellement impactées).

réelles de mobilisation foncière, techniques et financières, de leur usage par les acteurs économiques, de la rétention foncière...

Ces deux angles d'approche ont fait émerger :

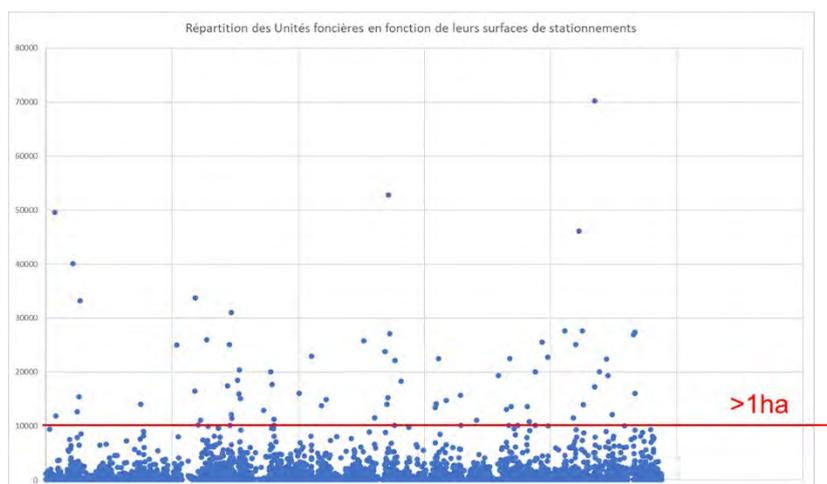
- **Environ 700 ha de capacités théoriques de renouvellement économique** sur les espaces à vocation économique pure. Les trois quarts de ces capacités sont portées par les secteurs Est et Sud de l'agglomération lyonnaise.
- **Complétés d'environ 450 ha d'espaces économiques sous-optimisés** (coefficient d'emprise au sol inférieur à 20%).

Cette approche très générale nécessite, pour être pertinente, d'être complétée d'analyses fines à l'échelle de chacune des collectivités membres.

De manière générale, tous les territoires du Sepal sont concernés. Il existe trois grands types de sites prioritaires :

- Les grandes zones industrielles historiques (ex : Lyon sud-est, Mi-Plaine, Vallée de la chimie ...);
- Des secteurs de projet mixte en renouvellement dans le tissu urbain (ex. : Vénissieux nord, Porte des Alpes...);
- Des zones d'activités industrielles ou artisanales de taille moyenne à petite, parfois vieillissantes et aujourd'hui en partie sous-optimisées (ex. : ZI Quincieux, ZAC du Bans, ZI du Boutras, ...).

La sous-optimisation des zones est notamment liée à l'emprise des espaces de stockage et des stationnements. Une approche plus qualitative a mis en lumière différentes réalités : des surfaces supérieures à 1 ha (cf. stationnement à proximité des centres commerciaux, espaces occupés pour des fonctions logistiques...) et d'autres, beaucoup plus nombreuses, inférieures à 5000 m².



L'analyse a enfin été complétée sous l'angle de l'occupation des zones. Celle-ci révèle une vacance très faible sur les ZAE de l'agglomération lyonnaise avec de l'ordre de 4% de vacance fiscale (donnée issue de l'inventaire des ZAE), un vieillissement des locaux économiques modéré avec 12% des m² construits avant les années 90, des espaces occupés par du logement qui pourraient être amenés à muter pour de l'activité économique sur certaines zones stratégiques : Vaulx-en-Velin La Soie, Lyon Sud-Est, ZI La Mouche, Vénissieux nord, Vallée de la Chimie...

2.3. Justification des objectifs fonciers pour les espaces à vocation résidentielle – mixte

Les objectifs fonciers pour les secteurs résidentiels-mixte sont de 340 hectares sur la période 2021-2041, soit par collectivité/EPCI :

- 270 hectares pour la Métropole de Lyon ;
- 40 ha pour la CCEL ;
- 30 ha pour la CCPO.

Ces objectifs ont été estimés en prenant en compte pour chaque collectivité/EPCI :

- les consommations passées à vocation résidentielle-mixte et la trajectoire théorique de réduction du rythme d'artificialisation : au moins -57% pour la période 2021-2031 et -50% pour la période 2031-2041 ;
- les objectifs de production de logements et, notamment, de production de logement social résultant de la législation applicable ;
- l'estimation des capacités d'accueil au sein des espaces déjà urbanisés et à urbaniser situés au sein de l'enveloppe urbanisable qui a été définie au regard de plusieurs critères : desserte en transport en commun, enjeux environnementaux et agricoles, ... ;
- les spécificités territoriales en matière de densité et de formes urbaines ;
- les besoins en équipements de proximité ;
- les opérations d'aménagement déjà engagées (« coups partis »).

Le tableau ci-dessous donne à voir les objectifs plafond par collectivité/EPCI pour la vocation résidentielle-mixte en comparaison de la trajectoire théorique de réduction du rythme d'artificialisation et des besoins fonciers estimés pour la production de logements :

	Besoins fonciers théoriques moyens estimés pour la production de logements (hors équipements de proximité communaux) ³	Plafond théorique au regard de la consommation passée (-57% puis -50%)	Objectif plafond du Scot 2040 (logements + équipements de proximité communaux)
Métropole de Lyon	Environ 250 ha	Environ 295 ha	270 ha
CCEL	Environ 30 ha	Environ 50 ha	40 ha
CCPO	Environ 25 ha	Environ 45 ha	30 ha

³ Estimation réalisée à partir des objectifs de production de logement, des taux de renouvellement urbain et des valeurs guides de densité du Scot.

2.4. Justification des objectifs fonciers pour les espaces à vocation d'équipements et d'infrastructures intercommunales

L'artificialisation maximale pour les équipements et les infrastructures intercommunales est évaluée à 90 hectares sur la période 2021-2041, soit par collectivité/EPCI :

- 60 hectares pour la Métropole de Lyon,
- 15 hectares pour la CCEL,
- 15 hectares pour la CCPO.

Les élus ont souhaité se doter d'une marge de manœuvre suffisante pour anticiper l'artificialisation liée aux équipements et aux infrastructures de rang intercommunal : équipements culturels et sportifs intercommunaux, équipements et services publics de type gendarmerie, caserne de pompier, aménagements liés à la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets, dispositifs de production d'énergie renouvelable intercommunaux, création de voiries, aménagements cyclables...

La tendance passée (2011-2021) a montré une consommation pour les équipements et infrastructures intercommunaux de l'ordre de 13% de la consommation totale. Le Scot prévoit une tendance équivalente pour la période 2021-2041.

Précisons que le Scot permet aux documents d'urbanisme intercommunaux d'adapter la répartition des plafonds d'artificialisation entre les vocations (zones d'activités économiques, résidentiel - mixte, équipements et infrastructures intercommunales), sous réserve d'une justification en lien avec les besoins à leur échelle, et dans le respect des plafonds totaux.

scot-agglo-lyon.fr



Avec la participation de l'Agence d'Urbanisme
de l'Aire métropolitaine lyonnaise

