

SCHÉMA DIRECTEUR DE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

STRATÉGIE ZAE 2035

Un foncier rare,
un avenir à dessiner



ÉDITO

Patrice Pageaud

Depuis sa création en 1993, la Communauté de communes du Pays des Achards a pris en charge le développement économique. En 2025, cette mission reste au cœur de notre action : elle est notre ADN, notre fil conducteur, le lien essentiel qui rassemble les acteurs publics et privés autour d'une ambition commune.

Petite par le nombre d'habitants, tout juste plus de 20 000 à ce jour, le Pays des Achards se distingue par **une économie dynamique et attractive**. Des entreprises pionnières s'y sont implantées depuis longtemps : PRB, la Fournée Dorée, Soléane...) drainant un écosystème d'entreprises complémentaires et représentatives de l'esprit d'entreprendre régnant sans partage sur notre territoire. ***Ici, entreprendre n'est pas seulement possible : c'est naturel.***

Mais nous entrons aujourd'hui dans un nouveau cycle. L'extension sans compter des zones d'activités économiques, c'est terminé !

Un nouveau modèle de développement prudent et adapté doit être envisagé.

Il nous faut **réinventer l'économie locale en profondeur**, questionner l'équilibre entre son développement, son aménagement et ses activités pour préserver et protéger nos ressources essentielles à la pérennité du territoire. Un nouveau pacte local entre les entrepreneurs, les aménageurs et les pouvoirs publics permettra à terme de redessiner les contours du

développement économique du Pays des Achards au travers d'un engagement partagé.

Pour répondre à ces enjeux, un **outil de stratégie** de développement économique co-construit avec la participation du plus grand nombre d'acteurs du Pays des Achards apporte un **cadre de référence** pour que chacun s'appuie sur les enjeux et les orientations communément définis. C'est l'objet même de ce schéma directeur qui doit répondre aux attentes et défis des dix prochaines années.

Ce document est le reflet d'un travail commun entre toutes les parties prenantes du territoire pour poursuivre intelligemment le développement économique local et limiter au mieux l'artificialisation des sols.

Je tiens à remercier chaleureusement l'implication de chaque acteur tout au long du processus **d'élaboration de ce schéma directeur** de stratégie de développement économique.

Aujourd'hui, **le cadre est posé**. Il nous reste à concrétiser la mise en œuvre des actions préconisées et chaque année d'évaluer et de questionner sa pertinence afin de poursuivre l'aventure économique du Pays des Achards qui, depuis plus de cinquante ans, brille par sa capacité d'innovation et son réalisme local.

**PRÉSIDENT
PAYS DES ACHARDS COMMUNAUTÉ**



I - ENJEUX D'UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DURABLE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

01. *LE PAYS DES ACHARDS, UN TERRITOIRE RÉTRO-LITTORAL ATTRACTIF*

02. *UNE ÉCONOMIE LOCALE DYNAMIQUE ET DIVERSIFIÉE*

03. *VIVRE LES ZAE AU QUOTIDIEN : ATTENTES ET PROPOSITIONS DES UTILISATEURS*

04. *ENTRE VOLONTARISME ET CONTRAINTES : MÉNAGER LES ÉQUILIBRES POUR RÉUSSIR LA STRATÉGIE ZAE*

05. *DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET PROJET DE TERRITOIRE : ARTICULER EMPLOI ET CADRE DE VIE*

06. *RÉGLEMENTATION RELATIVE À L'USAGE DES SOLS : VERS UNE PLANIFICATION PLUS SOBRE ET STRATÉGIQUE*

II - UNE NOUVELLE APPROCHE ARTICULÉE AUTOUR DE 4 DÉFIS ET 16 FICHES-ACTIONS

**ENJEUX D'UNE
STRATÉGIE
D'AMÉNAGEMENT
DURABLE DES
ZONES D'ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES**

01. LE PAYS DES ACHARDS, UN TERRITOIRE RÉTRO-LITTORAL ATTRACTIF

La Communauté de communes du Pays des Achards regroupe 9 communes, situées au cœur de la Vendée. Elle couvre une superficie de près de 230 km², marquée par un environnement bocager préservé, alternant vallons, haies, boisements et terres agricoles, qui façonnent l'identité paysagère du territoire.

Le Pays des Achards bénéficie d'une position géographique stratégique, entre Les Sables-d'Olonne et Talmont-Saint-Hilaire à l'ouest, La Roche-sur-Yon à l'est et Aizenay, Challans ou encore le Pays de Saint-Gilles au nord. Cette situation intermédiaire en fait un territoire de transit autant que de vie, attractif pour les ménages comme pour les entreprises.



230
KILOMÈTRES CARRÉS

9
COMMUNES

20 000
HABITANTS

15
MIN DE LA MER

Avec plus de 20 000 habitants, le Pays des Achards se caractérise par une croissance continue au cours des dernières années (+1,4% sur la période 2015-2021, contre +0,8% pour la Vendée et +0,6% pour la Région Pays de la Loire), portée notamment par l'attractivité résidentielle. Le territoire reste à dominante rurale, mais connaît une dynamique démographique soutenue, qui renforce les besoins en équipements, en logements et en services de proximité. Sur le plan des infrastructures, le territoire est traversé par la D160, un axe 2x2 voies qui relie

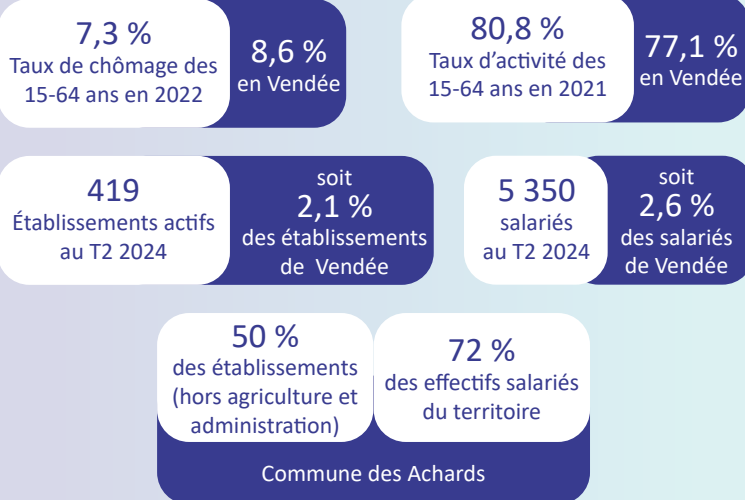
La Roche-sur-Yon à la côte atlantique. Cet axe structurant, complété par un réseau secondaire dense, assure une bonne accessibilité routière. Le réseau ferroviaire contribue également à cette accessibilité, grâce à la gare des Achards desservie par la ligne La Roche-sur-Yon – Les Sables-d'Olonne, facilitant les déplacements domicile-travail et les connexions régionales.

02.

**UNE ÉCONOMIE LOCALE
DYNAMIQUE
ET DIVERSIFIÉE**

Le territoire du Pays des Achards bénéficie d'une dynamique économique favorable, portée par une hausse continue de l'emploi salarié, un tissu d'entreprises diversifié et un taux d'activité supérieur à la moyenne départementale. Le territoire compte près de 420 établissements actifs, majoritairement tournés vers l'industrie, les services et la construction. Les zones d'activités concentrent une part significative des emplois, avec des profils d'entreprises variés et des dynamiques différenciées selon les sites. Avec 149 exploitations et 15 754 hectares de surface agricole utile, le Pays des Achards concentre 3 % à 3,5 % de l'activité agricole vendéenne.

EMPLOI ET ENTREPRISES



POIDS DE L'INDUSTRIE ET DE LA CONSTRUCTION

Industrie



Construction



DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Nombre d'établissements



Nombre de salariés

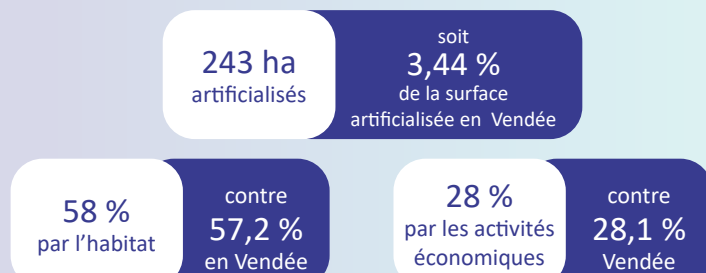


ACTIVITÉ AGRICOLE

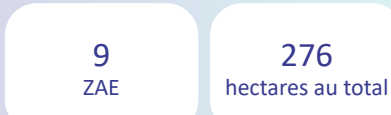


FONCIER ET ARTIFICIALISATION

À l'échelle du Pays des Achards, sur la période 2009-2023



ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)



Sources utilisées : Insee (Recensements de la population), Insee-DGFiP-Cnaf-Cnav-Ccmsa (Fichier localisé social et fiscal), Insee (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié – 2021), Recensement agricole 2020, Banque des Territoires (Atlas des zones d'activités de la CC Pays des Achards – Données base SIRENE 2024), CEREMA (données ENAF)

03.

**VIVRE LES ZAE AU
QUOTIDIEN : ATTENTES
ET PROPOSITIONS DES
UTILISATEURS**

La stratégie d'aménagement des ZAE du Pays des Achards se nourrit des retours des entreprises du territoire et des partenaires économiques. Au travers d'ateliers thématiques organisés au printemps 2025, les acteurs ont pu partager les usages actuels, ainsi que les difficultés rencontrées et les attentes concernant l'évolution des zones d'activités du territoire.

	Atouts 📍	Faiblesses ↘	Attentes / propositions 💡
Accessibilité et mobilités	- Situation géographique stratégique (proximité 2x2 voies, gare et fret ferroviaire) - Bonne visibilité depuis les axes routiers 	- Accès limité (un seul point d'entrée à la ZAE des Achards) - Mobilités douces insuffisantes (manque de pistes cyclables, peu de cheminements piétons) - Importance du trafic de poids-lourds et conflits d'usages avec piétons / vélos	- Second accès routier à la ZAE des Achards - Renforcement des voies cyclables, des voies douces - Affirmation de la place du piéton et du vélo (enjeu de sécurisation) - Étude de solutions de transport collectif - Optimisation de l'offre de stationnements (parking silo, mutualisation) 
Tissu économique et dynamique entrepreneuriale	- Diversité et complémentarité des activités économiques - Structuration des acteurs (Achard Entreprises) - Possibilités de synergies (relations clients-fournisseurs, mutualisations)	- Manque de dialogue parfois observé avec les acteurs publics sur des projets d'implantation - Risques de nuisances entre des activités économiques peu compatibles	- Renforcement du rôle de locomotive et facilitateur de la collectivité - Accompagnement des projets et conseil technique (intégration paysagère, gestion des flux, application de la RSE)
Cadre de vie et qualité environnementale	- Présence d'un environnement naturel, agréable pour les salariés. - Enjeux de biodiversité pris en compte dans certains projets 	- Des espaces publics parfois peu qualitatifs, impersonnels - Des bâtiments parfois peu qualitatifs (boîtes métalliques) - Espaces extérieurs peu aménagés (pas de mobilier, pas de zone de convivialité, zones minérales)	- Amélioration paysagère, végétalisation, intégration architecturale - Création d'espaces de pause conviviaux (tables, ombrage, zones de restauration) - Espaces extérieurs mutualisés, zones de détente

	Atouts 👍	Faiblesses ↘	Attentes / propositions 💡
Foncier et urbanisme	- Peu de friches (zone dynamique) - Parcelles de bonne dimension, disponibles	- Risque de friches en cas de départ d'entreprises majeures - Règlementation PLU complexe, frein à des projets exemplaires - Espaces verts sous-utilisés, délaissés peu valorisés	- Optimisation des espaces existants (délaissés, toitures, bassins mutualisés) - Révision des documents d'urbanisme pour plus de souplesse - Développement de projets agricoles ou végétalisés sur zones peu utilisées
Services et équipements	- Dynamisme économique et entraide - Des synergies interentreprises et une volonté de mutualiser davantage d'équipements et services	- Manque de services aux entreprises (espaces de stockage, crèches, ...) - Peu d'équipement de qualité pour les salariés (ex : espace de convivialité) 	- Création d'un guichet unique d'accompagnement, un EPCI qui met en relation - Développement d'infrastructures mutualisées (parkings, bureaux, espaces de stockage ...)
Ressources humaines et formation	- Offre de logement en développement, projet de résidence hôtelière à vocation sociale 	- Difficultés de recrutement malgré le dynamisme du bassin - Turnover important, notamment chez les jeunes - Coût du logement, éloignement domicile-travail - Aspiration de salariés d'habiter sur la côte et faible attractivité des communes rétro littorales	- Favoriser l'installation de salariés (logement, services) - Valoriser les reconversions professionnelles stables - Mieux relier emploi, formation et aménagement (lien avec le projet de territoire)

04.

**ENTRE VOLONTARISME
ET CONTRAINTES :
MÉNAGER
LES ÉQUILIBRES
POUR RÉUSSIR LA
STRATÉGIE ZAE**

La stratégie d'aménagement des zones d'activités économiques du Pays des Achards n'est pas un simple exercice de planification. Elle se construit dans un paysage complexe, où coexistent des intérêts parfois divergents, des logiques d'actions distinctes, avec divers facteurs institutionnels, fonciers ou économiques à prendre en compte. Ce qui fait sa richesse fait aussi sa difficulté : pour être opérante, cette stratégie doit parvenir à articuler les attentes, confronter les visions et, surtout, créer les conditions d'une mise en œuvre partagée.

Quatre équilibres apparaissent ainsi comme structurants pour assurer la réussite de la démarche.

1

CONDUIRE LE CHANGEMENT, SANS LE SUBIR NI LE BRUSQUER

Changer les pratiques en matière d'urbanisme économique, intégrer la sobriété foncière, repenser les modalités d'accueil et d'accompagnement des projets... tout cela implique une évolution des méthodes de travail. Il faut donner aux acteurs publics les outils pour encadrer les projets, tout en restant dans une posture de facilitation et d'adaptation aux besoins des entreprises. L'équilibre entre incitation et contrainte est délicat : il s'agit de faire adhérer sans imposer.

2

ORGANISER LE PILOTAGE, SANS CONTRAINDRE LES RELATIONS

Une stratégie efficace passe par une gouvernance claire et partagée. La Communauté de communes souhaite consolider l'existant et développer la concertation avec les entreprises, sans créer de la complexité inutile. Cela suppose de nouer un dialogue régulier, de formaliser des espaces d'échange à l'échelle intercommunale, et de disposer d'outils de suivi fiables. L'objectif : embarquer l'ensemble des parties prenantes dans un pilotage dynamique et adapté aux contextes et objectifs.



3

RECHERCHER UNE VISION COMMUNE, SANS NIER LES TENSIONS

Les intérêts des entreprises, des propriétaires fonciers privés, des élus et aménageurs publics ne convergent pas spontanément. Les possibles divergences entre optimisation foncière et préservation des dynamiques économiques ne doivent pas mener à l'incompréhension voire l'immobilisme. Le rôle de la collectivité est ici de définir une trajectoire, pour l'aménagement futur des ZAE, et pour ce faire de proposer des outils, valoriser les bonnes pratiques (mutualisations, services partagés), etc.

4

PLANIFIER AVEC PRAGMATISME : CONCILIER AMBITIONS ET RÉALITÉS FONCIÈRES

L'affichage d'une extension contenue (14 ha) de la ZAE des Achards montre que les élus ont fait le choix de la mesure. Pour tenir le cap, cette orientation suppose de renforcer la maîtrise foncière, de prévenir la vacance, de travailler à la complémentarité entre zones et surtout d'optimiser le foncier économique sous-utilisé. Il s'agit aussi d'anticiper les usages, de veiller à la bonne intégration des activités à l'échelle du Pays des Achards, et de préserver les équilibres avec les espaces agricoles et résidentiels.



05.

**DÉVELOPPEMENT
ÉCONOMIQUE ET
PROJET DE TERRITOIRE :
ARTICULER EMPLOI ET
CADRE DE VIE**

Les échanges entre élus, entreprises et partenaires techniques ont mis en évidence un enjeu central de la stratégie d'aménagement économique du Pays des Achards : mieux articuler développement économique et projet de territoire. Autrement dit, **penser le développement des entreprises à l'aune de ce que le territoire peut offrir – en matière de logements, de services publics, de cadre de vie** – à ceux qui y vivent et y travaillent.

L'interdépendance entre dynamique économique et qualité de vie est manifeste. Les difficultés de recrutement évoquées par plusieurs entreprises tiennent en partie au manque de logements accessibles, mais aussi à une offre de services jugée parfois insuffisante en comparaison avec d'autres territoires. Ce constat interroge les choix à opérer : quelle nature de développement économique et résidentiel souhaite-t-on promouvoir ? Des implantations très créatrices d'emplois peuvent renforcer les déséquilibres si elles ne sont pas accompagnées d'une réponse résidentielle et sociale adaptée.



L'intercommunalité s'est emparée du sujet (création de logements) et œuvre activement afin de renforcer les équipements et l'attractivité des centralités. Aux Achards, une réflexion a de même été engagée sur la connexion entre la ZAE et les bourgs de La Chapelle et La Mothe, avec pour finalité le développement des mobilités douces. Le lien et les complémentarités entre ZAE et centres-bourgs sont à redéfinir, pour offrir des services aux salariés, valoriser un cadre de vie de qualité en rétro-littoral et dynamiser les centres-bourgs.

Cette articulation questionne également le modèle économique à privilégier : quelle part accorder à l'industrie ou au tertiaire ? Quelle place pour les fonctions économiques dans l'aménagement du territoire ? Derrière ces questions, c'est une vision à long terme qui se dessine – **un développement plus qualitatif que quantitatif**, pensé à l'échelle du bassin de vie, et inscrit dans **une logique d'équilibre entre emploi, habitat, environnement et attractivité territoriale**.



06.

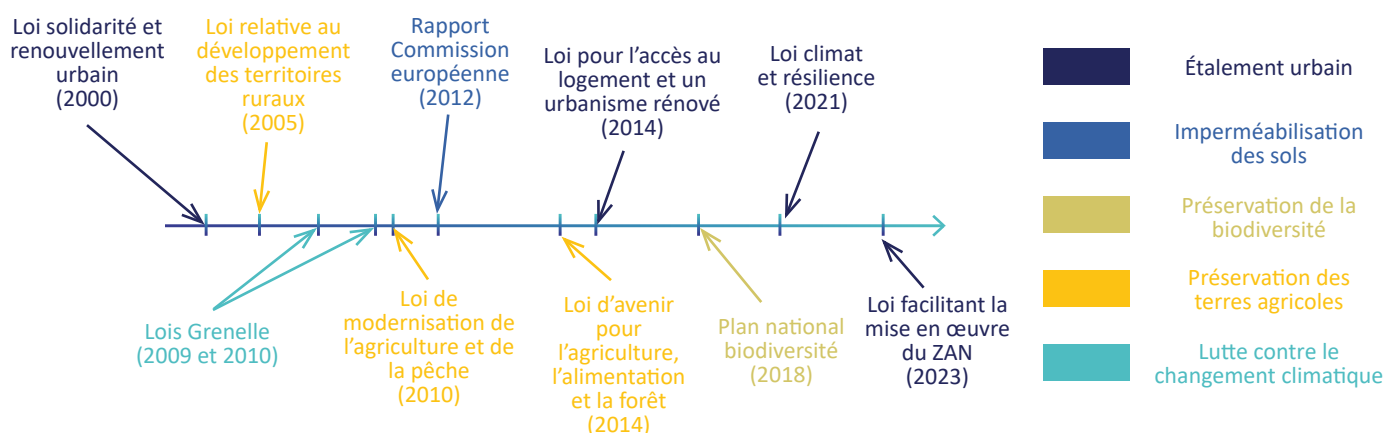
**RÉGLEMENTATION
RELATIVE À L'USAGE
DES SOLS : VERS UNE
PLANIFICATION
PLUS SOBRE ET
STRATÉGIQUE**

Depuis plus de deux décennies, la législation française en matière d'aménagement du territoire a connu une évolution marquée vers la rationalisation de l'usage des sols et la préservation des espaces naturels et agricoles.

La **loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains)** de 2000 a introduit une logique de planification plus intégrée et intercommunale à travers la création des SCOT (Schémas de cohérence territoriale) et PLU intercommunaux. Elle posait déjà les premiers jalons d'une gestion plus économe de l'espace.

Les **lois Grenelle I (2009) et II (2010)** ont renforcé la dimension environnementale de l'aménagement, en insistant sur la lutte contre l'étalement urbain et l'optimisation du foncier existant.

La **loi ALUR** de 2014 a poursuivi cet effort, en supprimant notamment la constructibilité automatique en dehors des zones urbaines et en favorisant la densification, tout en encadrant plus strictement les documents d'urbanisme.



Adoptée en 2021, la **loi Climat et Résilience** marque une étape décisive dans l'évolution du cadre réglementaire de l'aménagement du territoire. Elle introduit une trajectoire progressive de réduction de l'artificialisation des sols, avec pour horizon l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. Cette loi impose désormais aux collectivités un suivi précis de la consommation foncière et une réduction de moitié de l'artificialisation à l'échelle régionale sur la décennie 2021-2031 (par rapport à la décennie antérieure). Plusieurs ajustements sont à l'étude, pour mieux tenir compte des réalités locales, en particulier dans les territoires ruraux. Malgré cela, les modalités d'application concrète de ces objectifs restent encore à préciser.

Parallèlement, le Parlement européen a adopté le 23 octobre 2025 la **directive relative à la surveillance et à la résilience des sols**. Celle-ci vise à renforcer la protection des sols en tant que ressource vitale, en instaurant notamment des objectifs de surveillance, de restauration et de limitation de la dégradation des terres. La directive pourrait, à terme, influencer les politiques d'aménagement nationales en introduisant des obligations complémentaires ou convergentes avec les principes de sobriété foncière déjà à l'œuvre en France (les États de l'UE disposeront de trois ans pour la mettre en œuvre).

**UNE NOUVELLE
APPROCHE
ARTICULÉE AUTOUR
DE 4 DÉFIS
ET 16 FICHES-
ACTIONS**

STRATÉGIE « DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOBRIÉTÉ FONCIÈRE »

3 ambitions politiques

1

CONCILIER DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET AMÉNAGEMENT DURABLE

Dans un contexte où la demande des entreprises reste forte, et où les contraintes réglementaires s'intensifient (ZAN, loi Climat & Résilience), il devient indispensable de clarifier une vision commune pour l'avenir de nos zones d'activités économiques. **Notre ambition est double : entretenir une dynamique économique** qui permette aux entreprises de s'implanter, de croître et d'innover ; **tout en transformant nos modes d'aménagement** pour répondre aux enjeux de sobriété foncière, de qualité urbaine et de transition écologique.



2

UNE TRAJECTOIRE COLLECTIVE À CONSTRUIRE

Le schéma directeur fixe le cap, mais n'est pas un outil figé. Il constitue un **cadre stratégique évolutif, co-construit avec les partenaires** du territoire, pour projeter l'avenir des ZAE, renforcer la complémentarité entre zones et accompagner une répartition plus équilibrée de l'activité sur l'ensemble du territoire, mieux articuler les politiques d'aménagement (urbanisme, mobilité, environnement ...) et de développement économique.

3

UN RÔLE RENFORCÉ POUR LA CCPA

La CCPA doit **investir davantage son rôle de facilitateur, aménageur et coordinateur**, au service des entreprises et des équilibres territoriaux. Ce schéma marque la volonté de mieux accompagner les entreprises, en développant la lisibilité de nos compétences et de notre capacité d'action, de clarifier notre positionnement (pas un simple gestionnaire de zones mais un acteur stratégique du développement économique durable), d'assumer les arbitrages nécessaires liés à l'affectation du foncier notamment, la requalification des zones, etc.



Défi 1

PILOTER, ANIMER, ASSOCIER

Construire une stratégie ZAE vivante et partagée

Pour garantir la cohérence et l'efficacité de la stratégie à long terme, il est indispensable de mettre en place une gouvernance claire, des outils de pilotage robustes, un observatoire du foncier économique et un dialogue renforcé avec les entreprises. Ce défi vise à structurer une stratégie vivante, suivie dans le temps et portée collectivement.

Fiche 01

Défi 1 - Piloter, animer, associer

METTRE EN PLACE DES INSTANCES ET OUTILS DE PILOTAGE POUR PILOTER LA STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT DES ZAE

Objectif	L'élaboration de la stratégie, a permis d'initier une dynamique collective : acteurs publics, partenaires techniques et entreprises ont été sensibilisés aux enjeux et de premières pistes d'action ont émergé. Il s'agit désormais de pérenniser cette dynamique, en structurant des espaces de dialogue et des outils de suivi partagés, afin de : • coordonner la mise en œuvre de la stratégie, • favoriser une gouvernance collective, en entendant les divergences et en ajustant les actions si besoin, • assurer la transparence par des outils de suivi, de mesure et de valorisation des résultats, • accompagner le changement, en embarquant progressivement l'ensemble des acteurs dans une trajectoire commune.
Actions	À court terme - Élaborer un schéma de gouvernance pour formaliser les instances, mobilisant élus / entreprises / partenaires, tenant compte de l'existant (ex : comité de pilotage, groupes de travail thématiques). - Mettre en place des tableaux de bord de la stratégie et du plan d'actions « développement économique et sobriété foncière ». À moyen terme - Accompagner la structuration de collectifs d'entreprises, pour assurer une meilleure représentation des entreprises auprès des acteurs publics (communes, intercommunalité) et développer les liens inter-entreprises qui contribueront à des synergies et des actions mutualisées. - Créer un comité de zone, pour rapprocher gestionnaire public et entreprises utilisatrices et échanger sur des problématiques propres à la zone.
Modalités	Calendrier : les outils de pilotage (instances et tableaux de bord) devront être opérationnels courant 2026. Public cible : parties-prenantes de la stratégie et du plan d'actions (élus locaux, entreprises de l'ensemble du territoire, partenaires).
Indicateurs d'évaluation	Nombre de réunions de pilotage tenues par an (2 à 4 réunions par an). Nombre de partenaires associés aux instances de pilotage (cible : 10 partenaires). Nombre de groupes de travail thématiques créés (1 ou 2 groupes).

Fiche 02

Défi 1 - Piloter, animer, associer

DÉVELOPPER LES MOYENS ET PARTENARIATS TECHNIQUES, JURIDIQUES ET FINANCIERS NÉCESSAIRES À L'ATTEINTE DES OBJECTIFS

Objectif	Pour mettre en œuvre sa stratégie ZAE, la Communauté de communes du Pays des Achards doit pouvoir s'appuyer sur un réseau solide de partenaires et d'expertises. L'objectif de cette action est de constituer un écosystème d'acteurs publics et privés, capable notamment de : • apporter un appui stratégique et opérationnel à la collectivité (en matière d'architecture, paysage, transition écologique, bâtiment, mobilités...), • co-construire des solutions juridiques et foncières adaptées (bail à construction, clause de réméré, outils de portage foncier ou immobilier...), • fournir des ressources pour l'observation continue du foncier économique (données économiques, foncières, retours des entreprises), • soutenir la traduction réglementaire des principes d'aménagement dans les documents d'urbanisme.
Actions	À court terme - Développer le partenariat (sous forme de conventionnement ou autre) avec les organismes (chambres consulaires, agences d'Etat, syndicats départementaux, etc) détenant des données utiles au pilotage de la stratégie de développement économique et sobriété foncière (cf. action n°3). - Mettre en place un partenariat avec le CAUE de Vendée visant à soutenir les porteurs de projet vers un aménagement de qualité en matière architecturale / paysagère / environnementale, au travers d'actions de sensibilisation et d'un conseil technique (cf. action n°4). - Mettre en place un partenariat avec l'EPF de Vendée pour conduire des études de gisement foncier et des études d'aménagement sur des secteurs prioritaires. - Développer le partenariat avec toutes autres structures compétentes et pertinentes dans le conseil et l'accompagnement des collectivités aménageurs (CEREMA, architectes, urbanistes, paysagistes, experts en immobilier d'entreprises,...) À moyen terme - Mobiliser les compétences d'un expert juridique pour étudier les outils d'actions foncières que la Communauté de communes pourrait activer.
Modalités	Calendrier : la faisabilité et les conditions de ces partenariats seront à étudier fin 2026 pour entrer en vigueur en 2027. Public cible : partenaires mobilisés pour l'élaboration de la stratégie et autres acteurs privés détenant une expertise ciblée.
Indicateurs d'évaluation	Nombre de partenariats conclus (10 partenaires).

Fiche 03

Défi 1 - Piloter, animer, associer

METTRE EN PLACE UN OBSERVATOIRE DES ZAE, POUR SUIVRE L'OFFRE ET LA DEMANDE FONCIÈRE

Objectif

L'objectif de cette action est de mettre en place un observatoire intercommunal des zones d'activités économiques (ZAE), afin de disposer d'une connaissance partagée, actualisée et opérationnelle de l'offre et de la demande foncière et immobilière sur le territoire du Pays des Achards.

Cet observatoire vise à :

- suivre l'évolution de l'offre foncière et immobilière : disponibilités foncières par zone, nature des emprises (public/privé), bâtiments vacants ou sous-occupés, état du bâti (année de construction, usages, vétusté), transactions récentes (prix, porteurs, surfaces),
- qualifier la demande : recenser les besoins fonciers et immobiliers exprimés par les entreprises, identifier les projets d'implantation, de relocalisation, de développement,
- observer l'activité économique : typologie des entreprises par zone (effectifs, secteurs, dynamique), positionnement par filière ou écosystème,
- mieux orienter l'action publique : guider les arbitrages fonciers (mutualisation, extension, requalification), évaluer l'impact des politiques d'aménagement, anticiper les tensions ou déséquilibres territoriaux,
- évaluer la consommation et production de ressources locales par les entreprises (consommation énergétique, imperméabilisation des sols, etc).

Actions

À court terme

- Travailler à la définition et validation des objectifs de l'observatoire et identification des outils (données, enquêtes, indicateurs ...) à construire.
- Développer les partenariats avec les organismes producteurs de données statistiques (chambres consulaires, agences nationales et partenaires locaux intéressés).
- Poursuivre la structuration de l'outil SIG de la Communauté de communes, intégrer des bases de données, élaborer des outils de valorisation de la donnée.

À moyen terme

- Réaliser des études (ex : filière économique) ou lancer des actions de collecte de données spécifiques (ex : besoins fonciers / immobiliers des entreprises, suivi des cessions de foncier).

Modalités

Calendrier : structuration de l'activité et des premiers outils de l'observatoire courant 2026, production de premières analyses et données de pilotage fin 2026. L'année 2027 viendra consolider ce travail par l'intégration de données plus complexes.

Public cible : partenaires disposant de données statistiques, entreprises du territoire pour identification des besoins futurs, autres organismes intervenant dans la gestion du foncier économique (ex : notaires).

Indicateurs d'évaluation

Nombre de base de données intégrées au SIG (5 bases).
Nombre d'outils de valorisation de la donnée (1 production annuelle).

Fiche 04

Défi 1 - Piloter, animer, associer

DÉVELOPPER L'ANIMATION ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE POUR SENSIBILISER ET INFORMER LES ENTREPRISES

Objectif	Renforcer l'animation économique à l'échelle intercommunale permettra de créer des espaces de dialogue et de coopération entre entreprises, en lien avec la communauté de communes, pour accompagner les transitions et favoriser une dynamique collective à l'échelle du territoire. Cette action vise à : • organiser des temps réguliers d'échange avec les chefs d'entreprise du territoire, sur des thématiques concrètes qui les concernent au quotidien (mobilité, foncier, sobriété énergétique et gestion durable des ressources, réglementation, etc.), • faire intervenir des experts, partager des bonnes pratiques, valoriser les retours d'expérience inspirants, • mobiliser les entreprises dans leur diversité (secteurs d'activités, tailles, implantations géographiques), • rapprocher la CCPA des entreprises du territoire, en affirmant son rôle de facilitateur et d'animateur du tissu économique local.
Actions	À court terme - Elaborer et mettre en œuvre un programme d'animation annuel, en identifiant les thématiques prioritaires (enjeux fonciers, énergétiques, RH, numériques, etc.) et en programmant 2 à 4 temps d'échanges par an (petits-déjeuners d'information, matinées thématiques, visites d'entreprises, forums, conférences, ateliers, webinaires, mission à l'étranger ...). - Formaliser et diffuser l'offre de services de la CCPA, pour présenter les dispositifs existants (accompagnement technique, appui sur les questions foncières ou juridiques, aides financières ...). À moyen terme - Mobiliser et soutenir les clubs d'entreprises (communication, animation, co-organisation). - Co-construire des actions avec les partenaires techniques (chambres consulaires, agences nationales telle l'ADEME, les partenaires techniques tel le CAUE...) sur les thématiques prioritaires (exemple d'actions : concours ou défi interentreprises sur la sobriété énergétique, la mobilité, etc).
Modalités	Calendrier : le programme d'animation sera défini d'ici à la fin d'année 2026. Les premières actions de sensibilisation et temps d'échanges seront réalisées fin 2026. Public cible : partenaires techniques pour le contenu, entreprises du territoire pour la définition des besoins, collectifs d'entreprises pour le relais et l'accompagnement.
Indicateurs d'évaluation	Nombre de programmes d'animation (3 à 4 programmes sur 2 années). Nombre d'actions d'animation (4 actions par année). Satisfaction des participants aux actions d'animation Nombre de participants à ces actions d'animation

Défi 2

RECONQUÉRIR ET AMÉNAGER SOBREMENT

Maîtriser le foncier pour mieux le transformer

Dans un contexte de sobriété foncière, ce défi vise à mieux maîtriser et transformer le foncier économique existant. Il s'agit de reconquérir des terrains stratégiques, orienter les projets d'implantation, activer des outils juridiques, favoriser les mutualisations, et encadrer les extensions de zones. L'objectif : accueillir les projets utiles sans artificialiser davantage.

Fiche 05

Défi 2 - Reconquérir et aménager sobrement

CONSEILLER ET ORIENTER LES PROJETS D'IMPLANTATION OU DE DÉVELOPPEMENT D'ENTREPRISES ET LES OPÉRATIONS FONCIÈRES

Objectif

Afin de concilier développement économique et sobriété foncière, la Communauté de communes du Pays des Achards souhaite structurer un accompagnement renforcé des projets économiques. Il importe de soutenir les entreprises dans cette transition, vers de nouveaux modèles de construction et d'organisation de leur activité économique.

Les objectifs sont alors :

- d'offrir aux entreprises un appui technique individualisé pour adapter leurs projets aux contraintes locales et aux objectifs du territoire : qualité d'intégration, mutualisation, intensité d'usage du foncier, gestion environnementale ... Cet accompagnement s'appuiera sur des compétences internes à la CCPA ainsi que sur des compétences externes (processus industriel, urbanisme, architecture, paysage, stratégie foncière) ;
- d'organiser une instruction partagée des demandes d'implantation ou d'extension (avis consultatif des partenaires institutionnels et économiques, avant décision finale de la CCPA), en s'appuyant sur des critères de sélection élaborés collectivement par les acteurs du territoire. Cela permettra de prioriser les projets les plus cohérents avec la stratégie de développement économique et sobriété foncière et d'utiliser ce foncier économique pour les projets à fort impact économique et social.

Actions

À court terme

- Définir le besoin avec les entreprises du territoire, prendre contact avec divers organismes pouvant apporter un conseil technique, formaliser et expérimenter une offre d'ingénierie de projet et de conseil technique (via le CAUE, le centre d'expertise régional WeNetWork, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et tout autre partenaire à identifier).
- Construire collectivement (CCPA / entreprises du territoire / partenaires institutionnels et techniques) et déployer des outils d'analyse des projets d'implantation ou développement d'entreprise (critères d'évaluation, processus de décision, modalités d'accompagnement du porteur de projet, etc).

À moyen terme

- Définir le besoin avec les entreprises du territoire et formaliser une prestation d'accompagnement sur le volet « processus industriel / artisanal » pour aider les entreprises à organiser de manière optimisée leur activité économique.

Modalités

Calendrier : l'année 2026 sera consacrée à l'analyse du besoin d'accompagnement des entreprises, en vue d'une offre d'accompagnement opérationnelle début 2027. Les échanges autour d'un outil d'analyse des projets d'entreprises débuteront en 2026 pour lancement courant 2027.

Public cible : entreprises du territoire pour la co-construction des outils d'accompagnement, partenaires techniques pour conseiller la CCPA dans cette démarche et proposer un conseil aux entreprises.

Indicateurs d'évaluation

Nombre d'outils d'analyse des projets d'entreprise mis en place (1 grille d'analyse).
Proportion des projets immobiliers accompagnés (70%).

Fiche 06

Défi 2 - Reconquérir et aménager sobrement

DÉVELOPPER LES POTENTIALITÉS D'AMÉNAGEMENT ET DÉGAGER DES MARGES DE MANŒUVRE FONCIÈRES PAR LA RECONQUÊTE DE FONCIERS STRATÉGIQUES

Objectif

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de contraintes réglementaires croissantes, la reconquête de fonciers stratégiques constitue un levier essentiel pour préserver les capacités d'aménagement économique du territoire. L'objectif est de permettre à la collectivité d'anticiper, de sécuriser et d'orienter les projets de développement en reprenant la main sur certains fonciers à fort enjeu.

Cette action vise à :

- identifier, hiérarchiser et acquérir des parcelles vacantes, sous-utilisées ou menacées de dévalorisation (friches, départs d'entreprises, délaissés internes aux ZAE...), afin d'éviter leur captation par des stratégies de réserve foncière privée ou leur bascule vers des usages non cohérents avec les objectifs du territoire ;
- constituer une réserve foncière d'anticipation, utile pour accompagner des projets prioritaires ou faciliter des relocalisations d'activité.

Actions

À court terme

- Définir des lignes directrices en matière d'action foncière intercommunale (critères d'intervention, moyens financiers, etc.), couplée à une réflexion en lien avec les entreprises sur la valeur réelle du foncier.
- Structurer une activité de veille et repérage des fonciers à enjeu (friches, parcelles vacantes, espaces sous-utilisés, délaissés internes aux ZAE).
- Mobiliser des financements et des partenariats (EPF, SAFER, Région Pays de la Loire ou autres opérateurs) pour cofinancer ou porter les acquisitions.
- Travailler l'articulation avec les outils d'urbanisme (ex : opération d'aménagement programmée OAP) pour s'assurer que ces opérations de rachat s'inscrivent dans la planification intercommunale.

À moyen terme

- Réaliser des acquisitions stratégiques sur des parcelles à fort potentiel de requalification ou nécessaires à des projets futurs.
- lancer des études de faisabilité post-acquisition, sous la forme de diagnostics et études techniques, environnementales, juridiques et économiques, en vue de la remise sur le marché du foncier racheté.
- Conduire des opérations de recomposition foncière, pour remettre sur le marché des fonciers économiques optimisés et en cohérence avec la stratégie foncière.

Modalités

Calendrier : la période 2026-2027 sera consacrée au cadrage de cette action (objectifs et moyens) avant le lancement plus opérationnel de l'activité de rachats de fonciers stratégiques à compter de 2028.

Public cible : partenaires techniques et financiers, pour contribuer et accompagner l'action foncière de la communauté de communes.

Indicateurs d'évaluation

Nombre d'hectares acquis par la collectivité (15% de la superficie des ZAE).
Part des projets économiques réalisés en lien avec des fonciers maîtrisés par la collectivité (10%).

ACTIONNER DES OUTILS JURIDIQUES POUR SOUTENIR L'OBJECTIF D'OPTIMISATION DU FONCIER ÉCONOMIQUE

Objectif	Dans un contexte de forte pression foncière et de rareté des disponibilités, l'optimisation de l'usage des fonciers économiques passe par une meilleure régulation des pratiques d'appropriation, de cession et de détention des terrains. Cette action vise à mobiliser les outils juridiques disponibles pour limiter les stratégies spéculatives ou patrimoniales qui contribuent à l'artificialisation inutile, au blocage de terrains ou à l'inefficacité des zones d'activités. Les objectifs sont de : • mieux encadrer les actes de cession de fonciers intercommunaux ou privés, en formalisant des engagements de projet, des clauses conditionnelles ou des délais de réalisation ; • favoriser un changement de regard sur la valeur d'usage du foncier, via un dialogue renforcé avec les entreprises, les notaires et les propriétaires, et en élaborant un référentiel de bonnes pratiques contractuelles.
Actions	À court terme - Mobiliser un conseil juridique pour expertiser les outils à la main de la Communauté de communes pour soutenir sa stratégie d'optimisation du foncier économique. - Dialoguer avec les entreprises et propriétaires fonciers privés autour de la vision patrimoniale du foncier et des outils juridiques actionnables demain par la collectivité. À moyen terme - Développer un référentiel de bonnes pratiques contractuelles à diffuser aux notaires et aux opérateurs privés. - Mobiliser les outils contractuels : bail à construction, bail emphytéotique, clause de réméré (revente obligatoire à la collectivité si projet non réalisé), clause de mise en œuvre du projet sous 3 à 5 ans, clause de rétrocession si non-usage ou non-respect du projet ... - Encadrer les cessions : formalisation de conditions de vente (clause suspensive liée à l'activité), référencement des acquéreurs à travers des engagements de projet, lutte contre les pratiques spéculatives ou de thésaurisation du foncier. - Mobiliser les outils juridiques utiles à l'action foncière (ex : droit de préemption urbain, extension du DPU à des secteurs stratégiques...) et autres dispositifs juridiques (ex : Opération de Revitalisation du Territoire - ORT)
Modalités	Calendrier : les années 2026 et 2027 seront consacrées au cadrage des outils juridiques (concertation avec les acteurs privés et faisabilité juridique), avec objectif que ces outils soient opérationnels à compter de 2028 (et adossés au nouveau PLUi). Public cible : partenaires techniques, pour un conseil à la Communauté de communes dans la conduite de cette démarche, entreprises du territoire pour dialoguer et échanger de ces outils interventionnistes de la CCPA.
Indicateurs d'évaluation	Proportion de cessions intégrant au moins une clause contractuelle conditionnant l'usage du foncier (100% des cessions où la collectivité est impliquée). Nombre d'outils juridiques mobilisés ou activables à l'échelle intercommunale (3 à 5 outils).

Fiche 08

Défi 2 - Reconquérir et aménager sobrement

RÉALISER OU SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS OU SERVICES MUTUALISÉS

Objectif

Le développement économique devra désormais envisager fortement la mutualisation des équipements ou services pour répondre aux attentes environnementales et sociétales.

La Communauté de communes a accompagné en 2008 une demande formulée par les entreprises en construisant un restaurant inter-entreprises, géré par une association de chefs d'entreprises. D'autres actions sont mises en place notamment par l'association Achard Entreprises comme un contrat collectif de surveillance de la zone en cours, ou l'étude pour un contrat collectif de consommation d'énergie ...

Les objectifs sont de :

- prévenir la multiplication d'équipements et services pouvant faire l'objet d'une mutualisation inter-entreprises, afin d'optimiser la consommation foncière et limiter les espaces sous-utilisés (ex : parkings) ;
- impulser et accompagner des synergies inter-entreprises ;
- générer des gains financiers pour les entreprises et accroître leur attractivité par des services ou équipements profitant à leurs salariés.

Actions

À court terme

- Recenser les « surfaces non-productives » utilisées par les entreprises pour les espaces de stationnement, de stockage de matières premières, de gestion déchets ou pour des réserves incendie ...
- Recenser et analyser les besoins de fonctionnement des entreprises et échanger sur des pistes de mutualisation, permettant à la fois de répondre à leurs besoins opérationnels et de dégager du foncier.
- Prioriser les actions à mettre en œuvre pour engager un travail de faisabilité financière et technique du projet.

À moyen terme

- Concrétiser la réalisation d'équipements ou service mutualisés (ex : parkings salariés, espaces de stockage ...), adossés à un portage public / privé à élaborer.

Modalités

Calendrier : 2026 sera consacrée à l'analyse des espaces privés utilisés et l'analyse des besoins d'entreprises et pistes de mutualisation ; 2027 sera consacrée à l'étude de faisabilité pour la mise en place d'équipements ou services communs d'espaces communs.

Public cible : entreprises du territoire.

Indicateurs d'évaluation

Nombre d'entreprises qui adhéreront au projet : 20% des entreprises d'une zone.
Nombre d'équipements ayant fait l'objet d'une étude de faisabilité

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES ZONES D'ACTIVITÉS (OPTIMISATION FONCIÈRE, RÉAMÉNAGEMENT, EXTENSION...) EN CONCERTATION AVEC LA PROFESSION AGRICOLE

Objectif

Les besoins fonciers des entreprises ne cessent d'augmenter. Afin d'anticiper et accompagner cette croissance économique, il est primordial de travailler en concertation avec la profession agricole. L'objectif est d'analyser avec les partenaires concernés les possibilités d'acquisition dans le cadre de futures extensions des zones d'activités.

Cette action vise à :

- consolider la planification et l'anticipation foncière :
 - dans les ZAE : analyser les besoins des entreprises au plus juste, analyser les possibilités d'accueil d'entreprises sur le foncier existant,
 - en zone agricole : anticiper des acquisitions en cas de cession de terres agricoles, constituer une réserve foncière compensatrice des pertes de terres agricoles ;
- renforcer le dialogue avec la profession agricole : anticiper en nouant en amont le dialogue avec les agriculteurs concernés, dialoguer avec le monde agricole en expliquant les besoins des industriels, développer les échanges avec la commission agricole sur le développement économique ;
- réduire l'impact sur l'agriculture : mieux connaître les problématiques agricoles locales pour éclairer les choix d'implantation, prendre en compte l'activité agricole dans la planification et la réalisation des projets.

Actions

À court terme

- Concrétiser l'extension de 14 ha sur la tranche sud-est de la ZA des Achards.
- Établir un dialogue régulier avec le monde agricole sur les questions de compatibilité des activités (agriculture / industrie) en vue de définir des lignes directrices en matière d'aménagement des zones et de leur pourtour agricole.
- Définir une politique intercommunale d'acquisitions foncières en zone agricole en tenant compte de leur valeur (localisation et accessibilité, qualité agronomique du sol, potentiel d'utilisation agricole, etc).

À moyen terme

- Mettre en œuvre une politique intercommunale de maîtrise foncière en zone agricole, dans l'objectif de compenser des opérations d'extension de zone (par relocalisation d'activité agricole ou autre forme de mécanisme compensatoire).
- Concevoir une grille d'analyse des besoins des entreprises pour ajuster au mieux les besoins fonciers.
- Insérer dans les documents de planification à venir les potentialités d'extension des zones d'activités économiques.

Modalités

Calendrier : lancement en 2026 d'une instance de dialogue et concertation entre acteurs industriels / artisanaux / agricoles, mise en œuvre d'actions à compter de 2027 (acquisitions foncières notamment).

Public cible : agriculteurs, entreprises, les 3 chambres consulaires, SAFER.

Indicateurs d'évaluation

Nombre d'hectares pris sur la zone agricole : 0 hectare.

Défi 3

**REQUALIFIER, DIVERSIFIER,
INNOVER**

Adapter les zones d'activités aux enjeux de demain

Ce défi vise à adapter les zones d'activités aux nouveaux usages et aux exigences de sobriété foncière. Il s'agit de soutenir des formes de construction plus innovantes, de requalifier les secteurs en mutation, d'améliorer la qualité d'aménagement, et de valoriser les friches et bâtiments vacants. Les documents d'urbanisme seront également adaptés pour prévenir les implantations inadaptées et favoriser des projets cohérents avec la stratégie territoriale.

Fiche 10

Défi 3 - Requalifier, diversifier, innover

SOUTENIR DES FORMES DE CONSTRUCTION ET D'IMMOBILIER ÉCONOMIQUE PLUS INNOVANTES ET ADAPTÉES

Objectif

La nécessité de préserver au mieux les terres agricoles et les changements climatiques obligent les acteurs économiques à penser différemment les constructions ou rénovations. L'adaptation des bâtiments au changement climatique, en particulier au regard d'épisodes de canicules plus fréquents, est également à prévoir. L'objectif est de penser différemment la conception des bâtiments et anticiper au maximum les agrandissements futurs.

Cette action vise à :

- sensibiliser à la raréfaction du foncier, aux économies d'échelle potentielles et aux nouveaux modes de construction en travaillant en étroite collaboration avec les architectes et les entreprises ;
- modifier substantiellement le PLUIH afin d'intégrer de nouveaux modèles de construction ;
- apporter un conseil technique aux entreprises pour l'implantation du bâtiment sur la parcelle et sur l'organisation du process à l'intérieur du bâtiment.

Actions

À court terme

- Travailler en concertation avec le CAUE, la DDTM et leurs architectes conseil pour inciter les entreprises à étudier de nouveaux modèles de construction (réalisation et diffusion d'un document pédagogique présentant les principes d'aménagement durable et vertueux d'une zone).
- Organiser des missions d'exploration auprès de territoires ou sites d'entreprises ayant expérimenté de nouvelles formes de construction

À moyen terme

- Modifier le PLUIH à l'horizon 2028/2030, en cohérence avec les orientations du SCoT, afin d'intégrer les principes d'aménagement et construction optimisés dans le document d'urbanisme.
- Mobiliser une expertise technique pour accompagner les projets en phase de conception (maîtres d'œuvre, architectes, ingénierie de process industriel) ...
- Identifier et mobiliser des financements publics et/ou privés pour soutenir des démarches d'architecture innovantes.

Modalités

Calendrier : un travail de cadrage sera conduit en 2026 avec le Service Urbanisme de la CCPA, avec mobilisation de l'ingénierie publique (ex : CAUE) mobilisable sur la thématique, la révision du PLUIH donnera lieu à des réunions de présentation aux entreprises et aux architectes en 2027 puis en 2028 la mise en application de principes de construction optimisée après modification du PLUIH.

Public cible : entreprises, architectes, CAUE.

Indicateurs d'évaluation

À l'échelle de l'ensemble des ZAE du territoire, augmentation de 5% de l'emprise au sol des bâtiments d'entreprises (point de départ : 18% en 2024).

Fiche 11

Défi 3 - Requalifier, diversifier, innover

MENER DES ÉTUDES D'AMÉNAGEMENT POUR REQUALIFIER LES SECTEURS EN MUTATION

Objectif

Certains secteurs des ZAE, notamment des parcelles privées longtemps inoccupées ou conservées à des fins spéculatives, pourraient être requalifiés par des opérations intégrant densification et renouvellement urbain. L'objectif de cette action est d'engager une démarche structurée d'étude de gisements fonciers sur des zones d'activité ou secteurs délimités à recycler, afin d'identifier les terrains susceptibles de muter ; évaluer leur faisabilité (valeur, « dureté foncière », contraintes réglementaires) et en anticiper l'usage futur. Les études viseront à :

- cartographier ces gisements, les hiérarchiser selon leur mutabilité et leur potentiel d'accueil ;
- évaluer les conditions techniques, juridiques et économiques permettant leur recomposition, tout en respectant leur contexte bâti, paysager ou patrimonial ;
- proposer des scénarios d'aménagement adaptés à la vocation économique visée, qu'il s'agisse de bureaux partagés, d'ateliers ou de fonctions mixtes intégrant services ou espaces collectifs.

Actions

À court terme

- Engager un travail d'observation et d'analyse, au vu d'indicateurs et outils SIG, permettant de pré-identifier les zones ou secteurs à enjeu de requalification, en définissant des niveaux de priorité (sites à enjeu) au regard de critères restant à construire (position stratégique, visibilité, capacité d'accueil rapide, adéquation avec les besoins économiques recensés ...).

- Engager les premiers échanges avec l'EPF de la Vendée, conclus par un conventionnement et la planification de la réalisation d'études (de gisement foncier puis d'aménagement).

À moyen terme

- Lancer une étude de gisement foncier et du potentiel d'aménagement économique par secteur avec l'EPF de Vendée.

Modalités

Calendrier : l'année 2026 sera consacrée à l'identification puis priorisation de zones ou secteurs à enjeu à étudier, avant la réalisation à compter de 2027 d'une étude de gisement suivi d'une étude de programmation.

Public cible : entreprises et propriétaires fonciers.

Indicateurs d'évaluation

5% de la superficie des ZAE requalifiés.

Objectif

La qualité des aménagements et du cadre de vie constitue un levier d'attractivité économique. Les entreprises et leurs salariés attendent des zones d'activités qu'elles offrent un environnement fonctionnel, agréable et valorisant. Les ateliers de concertation menés au printemps 2025 avec les entreprises utilisatrices des ZAE du Pays des Achards, ont mis en lumière une demande forte en ce sens, tant du point de vue du traitement paysager que de la qualité architecturale des bâtiments.

Au-delà de leur fonction économique, les ZAE doivent être pensées comme de véritables quartiers d'activité, intégrés dans leur environnement urbain, où cohabitent travail, mobilité et services. Elles ne peuvent plus être réduites à de simples espaces de transit : elles participent à la qualité de vie globale du territoire.

Cette action vise à :

- intégrer plus systématiquement des exigences qualitatives dans l'aménagement des ZAE : végétalisation des espaces publics, trames douces, valorisation des entrées de zone, qualité des façades, mobilier urbain, usages partagés des espaces (bassins, zones de détente) ;
- renforcer l'attractivité des zones pour les entreprises et améliorer le quotidien des salariés, en favorisant notamment le bien-être au travail et la cohésion sociale.

Actions

À court terme

- Réaliser un diagnostic qualitatif des ZAE, sous la forme d'un état des lieux de l'aménagement, de l'architecture, des espaces verts, du mobilier, des entrées de zones, avec identification des points noirs et en concertation avec les entreprises utilisatrices des zones d'activités.
- Organiser un benchmarking et/ou des visites de zones d'activités à haute qualité paysagère et environnementale, pour soutenir la réflexion initiée avec les entreprises.

À moyen terme

- Élaborer en concertation avec le Service Urbanisme de la CCPA, le CAUE et les services de l'Etat notamment, une charte architecturale du bâti, dont les principes seront repris dans les règlements de zone ainsi qu'au PLUIH.
- Interroger les pratiques des services en charge de la gestion environnementale des zones d'activités pour renforcer les pratiques en faveur d'un aménagement paysager qualitatif.
- Mener des actions de sensibilisation en direction des entreprises aux bonnes pratiques en matière de qualité paysagère de leur parcelle.

Modalités

Calendrier : l'année 2026 verra le lancement d'un diagnostic qualitatif des ZAE et l'ouverture à des territoires en avance sur cette thématique, pour alimenter de possibles concrétisations dès 2027 (charte paysagère, actions de sensibilisation, etc).

Public cible : entreprises et collectivités.

Indicateurs d'évaluation

Création d'un label « ZAE verte ».

Fiche 13

Défi 3 - Requalifier, diversifier, innover

DIVERSIFIER L'OFFRE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE EN MOBILISANT NOTAMMENT LES FRICHES ET BÂTIMENTS VACANTS COMME LEVIERS DE RECONVERSION

Objectif

La vie d'une entreprise passe par de multiples étapes. Au démarrage, la complexité de l'implantation, la nécessité de trouver un bien immobilier peut s'avérer particulièrement compliquée. En diversifiant l'offre foncière et immobilière, cela peut permettre d'attirer de nouveaux acteurs économiques et de répondre aux entreprises déjà en place qui souhaitent s'agrandir, diversifier leurs activités.

La Communauté de communes doit être en mesure de proposer un « parcours résidentiel » aux entreprises : ateliers relais, location, achat de parcelle...

Cette action vise à :

- proposer aux entreprises une offre foncière et immobilières permettant de répondre au plus près à leurs attentes, et ce à tout stade de leur développement,
- veiller à la reconversion des friches et bâtiments vacants.

Actions

À court terme

- Recenser les biens vacants sur les zones d'activités (vente ou location).
- Étudier le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt auprès des propriétaires pour identifier les bâtiments vacants pouvant faire l'objet d'une reconversion, d'un bail précaire ou d'une mise à disposition temporaire.
- Étudier le lancement d'un appel à projets pour la création d'un village d'artisans avec l'appui notamment de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.
- Étudier la création d'espaces de coworking ou ateliers mutualisés.

À moyen terme

- Proposer aux entreprises différents modèles économiques leur permettant d'évoluer tout au long de la vie de la société.
- Travailler sur un appel à projet pour la création de villages d'artisans, étudier un partenariat public/privé.
- Étudier l'implantation d'espaces partagés (coworking) ou d'ateliers mutualisés.

Modalités

Calendrier : l'année 2027 verra le lancement du recensement des biens vacants et d'un appel à projets ou manifestation d'intérêt.

Public cible : entreprises en création et/ou en développement.

Indicateurs d'évaluation

Taux de vacance maintenu sous un seuil de 5% pour les ZAE de moins 20 ha et 2% pour les ZAE d'une superficie supérieure à 20 ha.

Défi 4

CONNECTER LES ZONES D'ACTIVITÉS À LEUR TERRITOIRE

Complémentarités, mobilités et synergies locales

Les zones d'activités ne peuvent être pensées isolément : elles doivent s'inscrire en complémentarité avec les centralités, les équipements structurants et les autres espaces économiques du territoire. Ce défi vise à organiser une spécialisation et/ou complémentarité des ZAE, à favoriser leur accessibilité (mobilités douces et routières), et à créer des synergies avec les zones d'habitat et les activités agricoles, dans une logique d'équilibre territorial et de proximité.

Fiche 14

Défi 4 - Connecter les zones d'activités à leur territoire

ORGANISER LA SPÉCIALISATION ET LA COMPLÉMENTARITÉ DES ZAE, EN LIEN AVEC LES ESPACES DE VIE ET LES CENTRALITÉS

Objectif

La taille des zones d'activités diffère beaucoup sur le territoire. Les zones artisanales accueillent principalement des structures de 1 à 5 salariés (menuisier, maçon...), à la différence de la zone des Achards où se côtoient industrie et artisanat.

Préserver l'activité des artisans, en zone ou hors zone, est essentiel pour une commune : cela renforce et complète l'activité commerciale locale. Ces zones doivent être facilement accessibles dans un souci de mobilité.

Cette action vise à :

- structurer une organisation cohérente du foncier économique à l'échelle intercommunale, en identifiant les vocations prioritaires pour chaque ZAE,
- renforcer les complémentarités entre les zones, en tenant compte de leur positionnement géographique, de leur accessibilité, des services présents et de leur environnement immédiat (proximité de centres-bourgs, de zones résidentielles ou agricoles), de leur capacité de résilience environnementale (perméabilité, végétalisation, trame verte, etc.),
- faciliter l'implantation des entreprises selon leurs besoins spécifiques, en offrant une offre foncière et immobilière adaptée, selon la nature des activités et leur impact (nuisances, flux, besoins en surface...),
- soutenir un développement équilibré du territoire, en valorisant les ZAE les moins sollicitées (ex. : zones à l'écart des grands axes) par des positionnements stratégiques différenciés et attractifs.

Actions

À court terme

- Réaliser une cartographie des ZAE du territoire, identifiant leur vocation principale (industrie, artisanat, tertiaire, mixte...), leur niveau d'équipement et d'accessibilité, leur proximité avec les espaces de vie (logements, services, écoles...), les contraintes et opportunités d'évolution (PLU, foncier disponible, environnement...), les enjeux environnementaux de la zone.

- Définir des lignes directrices pour orienter les choix d'aménagement et d'implantation d'activité en ZAE et centre-bourg, visant à rattacher le tissu économique et les actifs aux centralités et aux commerces et services de proximité

- Intégrer les choix de positionnement stratégiques de ZAE dans les outils d'analyse et d'aide à la décision sur les choix d'implantation d'activité.

À moyen terme

- Intégrer les positionnements stratégiques définis dans les documents d'urbanisme et de planification (SCoT, PLU(i), règlements de zones), en adaptant si besoin les vocations autorisées ou les critères d'implantation.

Modalités

Calendrier : l'année 2026 visera la définition de typologies de zones.

Public cible : entreprises.

Indicateurs d'évaluation

Proportion des ZAE du territoire disposant d'un positionnement stratégique défini et porté par l'intercommunalité (80%).

Fiche 15

Défi 4 - Connecter les zones d'activités à leur territoire

RENFORCER LES MOBILITÉS DURABLES ET L'ACCESSIBILITÉ DES ZONES

Objectif

La zone d'activités des Achards a vu ses premiers bâtiments sortir de terre dans les années 1970. La zone s'est ensuite fortement développée au début des années 2000. Il convient maintenant de prendre en compte, entre autres, les nouveaux modes de transport favorisant les déplacements doux, et d'améliorer, de manière plus globale, les différents espaces publics.

Le nombre de poids-lourds (PL) qui circulent dans la zone d'activités des Achards ne cesse d'augmenter (955 PL/jour en 2023 circulent dans la ZA sud-est). Une vigilance particulière est à apporter vis-à-vis de la sécurité routière.

Cette action vise à :

- améliorer la sécurité et la fluidité des déplacements routiers, notamment par la création de nouveaux accès poids lourds,
- favoriser les mobilités alternatives en renforçant les infrastructures de covoiturage et en soutenant le développement du transport ferroviaire, tant pour les trajets domicile-travail que pour la logistique (ferROUTAGE) ;
- développer les mobilités douces au sein des ZAE et assurer une meilleure connexion avec les centres-bourgs, par des cheminements cyclables et piétons accessibles et sécurisés.

Actions

À court terme

- Engager le dialogue opérationnel avec le Département pour relancer le projet de second accès routier sur la ZA des Achards, en précisant les contraintes techniques, les usages concernés et les modalités de maîtrise foncière.
- Réaliser des comptages concernant les différents modes de déplacement doux et les flux motorisés afin de disposer de données actualisées sur les pratiques de déplacement autour et à l'intérieur des ZAE.
- Identifier les itinéraires stratégiques de liaison douce entre zones d'activités et centres-bourgs, au regard des perspectives de développement des zones, de manière à cibler les besoins en aménagement cyclable ou piéton.

À moyen terme

- Développer le réseau d'aires de covoiturage du territoire, en relation avec le Conseil Départemental.
- Concrétiser la réalisation d'un second accès routier à la ZAE des Achards, avec pour objectif de lever les risques associés à l'existence d'un accès unique à la zone, entre les quartiers de La Chapelle et La Mothe.
- Proposer des outils aux entreprises, par exemple une application pour smartphone pour mettre en réseau les salariés, partager les besoins de mobilité et étudier les alternatives à l'autosolisme.
- Intensifier le réseau de liaisons douces au sein et en direction des ZAE du territoire.
- Étudier la faisabilité d'une solution de transport collectif, pour développer les liaisons gare / ZAE notamment.

Modalités

Calendrier : l'année 2026 visera les premiers échanges avec le Département sur un second accès routier.

Public cible : salariés, Département, SNCF.

Indicateurs d'évaluation

Augmentation de 5 km du linéaire de mobilité douce sous maîtrise d'ouvrage intercommunale.

Fréquentation des aires de covoiturage (+10%).

Fréquentation des pistes cyclables dont passerelles.

Fiche 16

Défi 4 - Connecter les zones d'activités à leur territoire

DÉVELOPPER LES SYNERGIES ENTRE ACTIVITÉS INDUSTRIELLES / ARTISANALES ET AGRICOLES

Objectif

Les entreprises industrielles, artisanales et agricoles du territoire ont exprimé une volonté commune de mieux se connaître et de coopérer pour développer des projets conjoints.

Cette action vise alors à :

- identifier des complémentarités entre activités agricoles et industrielles / artisanales : circuits courts, valorisation des coproduits, mutualisation d'équipements ou d'infrastructures, etc,
- faire émerger des projets de coopération concrets fondés sur une logique de « gagnant-gagnant », répondant à des besoins réciproques et créateurs de valeur,
- renforcer les liens entre filières économiques, en dépassant les cloisonnements sectoriels, pour favoriser l'innovation,
- structurer un cadre de dialogue et d'échange régulier entre les acteurs agricoles et industriels/artisanaux, en lien avec les chambres consulaires et les associations d'entreprises.

Actions

À court terme

- Organiser des rencontres inter-filières (agriculture, industrie, artisanat) avec l'appui et l'expertise des 3 chambres consulaires et tout autre organisme (ex: l'association pour le développement de l'économie circulaire et collaborative), pour identifier des synergies concrètes et initier les premiers échanges.
- Cartographier les ressources, flux et besoins (énergie, intrants, débouchés, déchets, logistique...) des entreprises agricoles et industrielles du territoire pour repérer les pistes de coopération.
- Recenser les bonnes pratiques existantes sur d'autres territoires en mobilisant les chambres consulaires et représentants des entreprises pour soutenir la sensibilisation des acteurs économiques et l'identification de projets pilotes.

À moyen terme

- Accompagner un ou deux projets expérimentaux de coopération (ex. : valorisation de biomasse, compostage, production d'énergie locale, logistique mutualisée...).
- Étudier les besoins en eau des agriculteurs et des entreprises pour une répartition partagée de cette ressource.

Modalités

Calendrier : 2026 : mise en relation agriculteurs / industriels

2027 : identification des convergences d'intérêts.

Public cible : entreprises, agriculteurs, chambres consulaires.

Indicateurs d'évaluation

Nombre de rencontres inter-filières annuelles (2).

Nombre de projets de coopération inter-filières accompagnés ou initiés (2).

Défi 1**Piloter, animer, associer**

Construire une stratégie ZAE
vivante et partagée

Fiche 01

**Mettre en place des instances et outils de pilotage pour
piloter la stratégie d'aménagement des ZAE**

Fiche 02

**Développer les moyens et partenariats techniques,
juridiques et financiers nécessaires à l'atteinte des objectifs**

Fiche 03

**Mettre en place un observatoire des ZAE, pour suivre l'offre
et la demande Foncière**

Fiche 04

**Développer l'animation économique du territoire pour
sensibiliser et informer les entreprises**

Défi 2**Reconquérir et
aménager sobrement**

Maîtriser le Foncier pour mieux
le transformer

Fiche 05

**Conseiller et orienter les projets d'implantation ou de
développement d'entreprises et les opérations Foncières**

Fiche 06

**Développer les potentialités d'aménagement et dégager
des marges de manoeuvre Foncières par la reconquête de
Fonciers stratégiques**

Fiche 07

**Actionner des outils juridiques pour soutenir l'objectif
d'optimisation du Foncier économique**

Fiche 08

**Réaliser ou soutenir le développement d'équipements ou
services mutualisés**

Fiche 09

**Accompagner l'évolution des zones d'activités (optimisation
Foncière, réaménagement, extension,...) en concertation
avec la profession agricole**

Défi 3**Requalifier, diversifier,
innover**

Adapter les zones d'activités
aux enjeux de demain

Fiche 10

**Soutenir des formes de construction et d'immobilier
économique plus innovantes et adaptées**

Fiche 11

**Mener des études d'aménagement pour requalifier les
secteurs en mutation**

Fiche 12

**Améliorer la qualité d'aménagement et l'attractivité des
zones**

Fiche 13

**Diversifier l'offre Foncière et immobilière en mobilisant
notamment les friches et bâtiments vacants comme leviers
de reconversion**

Défi 4**Connecter les zones
d'activités à leur territoire**

Complémentarités, mobilités et
synergies locales

Fiche 14

**Organiser la spécialisation et la complémentarité des ZAE,
en lien avec les espaces de vie et les centralités**

Fiche 15

Renforcer les mobilités durables et l'accessibilité des zones

Fiche 16

**Développer les synergies entre activités
industrielles / artisanales et agricoles**

SCHÉMA DIRECTEUR DE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

STRATÉGIE ZAE 2035

Un Foncier rare, un avenir à dessiner

Communauté de communes du Pays des Achards
2 rue Michel Breton - ZA Sud-Est - CS 90116
85150 Les Achards

cc-paysdesachards.fr   

 **Pays
des
Achards**
COMMUNAUTÉ